

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Уральский федеральный университет  
имени первого Президента России Б. Н. Ельцина

Л. Б. Леонова

**МЕТОДОЛОГИЯ  
УПРАВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВОМ  
ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ И ЖКУ**

Монография

Екатеринбург  
Издательство УрГУПС  
2018

УДК [728+332.8]:005.22

ББК 65.315+65.441

Л47

Рецензенты:

доктор экономических наук, профессор кафедры профессионального экономического образования ФГАОУ ВО «Уральского государственного профессионально-педагогического университета»  
Т. К. Руткаускас;

советник-эксперт председателя ФПСО, помощник депутата ГД,  
доктор экономических наук, профессор С. И. Баженов

**Леонова, Л. Б.**

Л47      Методология управления строительством доступного жилья и ЖКУ : монография / Л. Б. Леонова. — Екатеринбург : Изд-во УрГУПС, 2018. — 92 с.

ISBN 978-5-94614-465-0

В монографии рассмотрены вопросы доступного жилья и жилищно-коммунальных услуг в России. Приведен подробный анализ состояния жилого фонда, его благоустройства в России и Свердловской области. Предложены способы решения жилищного вопроса в стране. Также рассмотрены проблемы обеспечения населения страны доступным жильем с помощью государственных программ, проанализирован зарубежный опыт.

Монография может представлять интерес для широкого круга читателей, а также специалистов, работающих в сфере ЖКХ, студентов, магистрантов и аспирантов, изучающих управление городской инфраструктурой и ЖКХ.

УДК [728+332.8]:005.22

ББК 65.315+65.441

ISBN 978-5-94614-465-0

© Леонова Л. Б., 2018

# Оглавление

---

Введение .....	4
1. Строительство доступного жилья и жилья экономкласса — главная задача государственного регулирования в экономике России.....	5
2. Состояние и перспективы развития жилищного фонда в России .....	21
3. Состояние жилфонда в Свердловской области.....	48
4. Разработка критерия доступности жилья в России..	60
5. Усиление государственного контроля при управлении ЕЖКСК.....	80
Библиография.....	86

---

## Введение

---

**Т**ема методологии управления доступным жильем и жильем экономкласса всегда актуальна для России. Сегодня в стране более 40 млн человек нуждаются в улучшении жилищных условий. Ипотечное кредитование доступно лишь 5 % населения страны. Уровень средней заработной платы в 2017 г. составил около 37 тыс. руб. в месяц, а уровень медианной заработной платы — 22 тыс. руб. В этих условиях крайне важно пересмотреть и скорректировать государственные программы по обеспечению большей части населения РФ доступным жильем и ЖКУ.

Данная монография имеет следующую практическую значимость:

1. Предложена авторская методика расчета главного критерия доступности жилья, который, наряду с доходами населения и стоимостью 1 кв. м, должен включать коммунальные платежи, среднемесячные расходы на душу населения, а для молодых семей — материнский капитал для приобретения жилья в собственность. Данная методика позволит скорректировать разработку и адекватную реализацию государственных программ в сфере строительства доступного жилья и жилья экономкласса и обеспечения населения качественными ЖКУ.

2. Определены реальные и эффективные источники финансирования строительства и эксплуатации доступного жилья при формировании ЕЖКСК, а также предложен механизм создания Фонда накопления для строительства и содержания жилья в России. Данный фонд позволит снизить налоговую нагрузку на работодателей по выплате страховых взносов на 10 %. А это значит, что работодатели будут мотивированы на повышение заработной платы работникам.

---

# 1. Строительство

## доступного жилья и жилья экономкласса — главная задача государственного регулирования в экономике России

---

Согласно ст. 40 Конституции РФ каждый имеет право на жилище. Жилье является некой *социальной гарантией и стимулом экономической активности*. Оно удовлетворяет потребность человека в безопасности, формирует отношение гражданина к государству, влияет на поведение человека в социально-экономической среде. Гарантом обеспечения населения жильем является государство.

С экономической точки зрения жилье можно рассматривать как *материальное благо*, способное приносить доход своему владельцу, а также как инструмент государственного регулирования, объект потребления, дорогостоящий и долговечный товар. *Жилье является ведущим фактором экономического подъема страны и наиболее представительным индикатором роста различных секторов экономики, в том числе сферы ЖКУ*. Удовлетворение первичной потребности в жилье и безопасности приводит к повышению качества жизни населения, активизируется трудовая, творческая и исследовательская деятельность, повышается воспроизводство населения [1–3].

Также жилье является *индикатором социального развития общества*. Оно может выступать как катализатором, так и сдерживающим фактором социальной напряженности в обществе. Жилищные условия напрямую влияют на состояние демографических показателей страны и здоровье человека, поэтому жилье имеет тесную связь с такими категориями, как рождаемость и миграция населения.

Функции жилья [4]:

- обеспечивающая: удовлетворяет первичную потребность населения в жилье и безопасности;
- координационная: является инструментом социальной политики государства, направленным на обеспечение социальной справедливости и повышение качества жизни населения;
- активизационная: стимулирует население к трудовой деятельности;
- миграционно-демографическая: влияет на естественный и миграционный прирост населения;
- экологическая: стимулирует субъектов экономической деятельности к внедрению экологически безопасных материалов при строительстве жилья;
- инвестиционная: активизирует процессы инвестирования в обществе, обеспечение притока капитала в страну и его сохранение.

***Под жилищем обычно понимают какое-либо сооружение или место, предназначенное для обитания людей.*** По жилищному законодательству, жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (ст. 15 Жилищного кодекса РФ). Оно должно отвечать санитарным и техническим правилам и нормам, а также требованиям законодательства.

В современных условиях жилищный вопрос в России остается наиболее острым. Для большинства российских семей приоритетной задачей является улучшение жилищных условий. Возможность такого улучшения — сложная и многогранная категория, которая зависит от таких факторов, как социально-экономические характеристики благосостояния населения, демографические показатели, ценовая политика в сфере жилищного строительства и жилищно-коммунального обслуживания, параметры бюджетно-нормативной систе-

мы, развитие институтов жилищного кредитования. В связи с этим возникает необходимость формирования рынка доступного и комфортного жилья, который бы контролировался на государственном уровне.

*Главным фактором доступности жилья является его стоимость*, влияние которой сказывается при всех формах приобретения жилья: единовременная оплата, различные формы кредитования и субсидирования. Однако используя термин «*доступность*», следует иметь в виду *не только возможность свободного приобретения, которая зависит от уровня платежеспособности населения, но и последующее содержание и обслуживание данного жилья, в которое входят затраты на текущий ремонт, налоговые отчисления, оплата коммунальных услуг.*

*Доступность жилья учитывает активность населения на рынке, ожидания граждан и степень доверия к государственным и коммерческим институтам.*

Таким образом, доступность жилья является многофакторной функцией, в которой тесно переплетаются жилищная политика государства по созданию соответствующих условий, социально-экономические и поведенческие взаимосвязи.

С точки зрения законодательства «*доступное жилье*» — *это общеупотребительное название целого ряда проектов, которые государство планирует осуществить в отношении нескольких социально-незащищенных групп населения.* Сюда входят программы для работников бюджетной сферы, для военных, а также для молодых и многодетных семей [5].

Удовлетворение потребности в доступном и качественном жилье — одно из приоритетных направлений социально-экономической политики государства. Конституцией РФ заложено, что на государство должно возлагаться создание условий для осуществления права граждан на жилье, а малоимущим и нуждающимся в жилище гражданам оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных жилищных фондов (ст. 40 Конституции РФ).

В современной России государственное регулирование в сфере доступного жилья началось еще в 1993 г. Основные этапы такого регулирования:

- 1993 — принята государственная целевая программа «Жилище», целью которой было определить принципиальные положения долгосрочной государственной жилищной политики и наметить конкретные меры по созданию правовой базы. Доля государственного жилфонда составляла 66,7 %.
- 1996 — программа «Жилище» получила новый этап реализации. Были подтверждены успехи внедрения первого этапа программы. Отмечается, что начал функционировать рынок жилья. Средняя обеспеченность жильем увеличилась на 1,2 кв. м и составила 18 кв. м на человека. Доля государственного фонда сократилась до 49,7 %.
- 1997 — для целей реализации федеральной целевой программы «Свой дом» по решению Правительства РФ было создано открытое акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК), призванное снижать риски на рынке ипотечного кредитования и стимулировать строительство жилья. Получило развитие малоэтажное строительство.
- 1997—2002 — принято более 230 законодательных и иных нормативных правовых актов, регулирующих вопросы, связанные с жилищным строительством, жилищно-коммунальным хозяйством. Доля государственного и муниципального жилищного фонда сократилась до 34,8 %. *Средняя обеспеченность жильем увеличилась на 2,8 кв. м общей площади и составила 19,3 кв. м на человека.*
- 2002 — принята новая редакция федеральной целевой программы «Жилище», основной целью которой было комплексное решение проблемы перехода к устойчивому функционированию и развитию жилищной сферы, обеспечивающих доступность жилья для граждан, безо-



пасные и комфортные условия проживания в нем. Данная редакция программы впервые вводит систему индикаторов оценки реализации: доступность приобретения жилья, эффективность функционирования рынка жилья, развитие ипотечного жилищного кредитования, объем ввода жилья и др.

- 2002–2010 — сроки реализации программы «Жилище» 2002–2010 гг. были поделены на два этапа: первый этап — 2002–2004 гг., второй этап — 2005–2010 гг. Программа была поделена на несколько подпрограмм и мероприятий в соответствии с основными направлениями реформирования жилищного фонда. По итогам за первый этап мероприятий было переселено 27,1 тыс. семей из аварийного и ветхого жилья, ликвидировано 630,4 тыс. кв. м непригодного для проживания жилищного фонда, 114 тыс. молодых семей получили субсидии от государства.
- 2005 — реализация приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России». Реорганизация системы государственного управления строительным комплексом (упразднение Госстроя России) и принятие новых законов о жилье, которые существенно изменили принципы реализации инвестиционно-строительных проектов (в том числе Федеральный закон № 214-ФЗ «О долевом участии в строительстве», новая редакция Градостроительного кодекса РФ в части аукционной продажи земельных участков под жилищную застройку).
- 2008 — был создан Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства (далее фонд РЖС). Фонд призван содействовать развитию рынка земельных участков, оказывать содействие развитию деятельности по территориальному планированию, градостроительному зонированию, оказывать содействие обустройству территории

посредством строительства объектов инфраструктуры, стимулировать развитие энергоэффективных и экологически чистых технологий и материалов.

- 2010 — ликвидированы ветхие и аварийные жилые дома общей площадью 513,9 тыс. кв. м, из них переселено более 35,1 тыс. семей. Улучшили жилищные условия при оказании поддержки за счет средств государственного бюджета 130 тыс. молодых семей.
- 2011–2015 — пролонгирована программа «Жилище». Главная цель — формирование рынка доступного жилья экономкласса, отвечающего требованиям энергоэффективности и экологичности, выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством. Увеличение годового объема ввода жилья с 62 млн кв. м в 2011 г. до 76 млн кв. м в 2014 г.
- 2015–2020 — принятие Правительством РФ программы под названием «Жилье для российской семьи» (ЖРС) с долгосрочными стратегическими целями и приоритетными задачами государственной жилищной политики РФ. Они установлены Концепцией долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 г. и Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг».

Степень выполнения плана программы «Жилище» 2002–2010 представлена ниже (рис. 1).

Следует обратить внимание на такой показатель, как коэффициент доступности жилья, который рассчитывается как отношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры общей площадью 54 кв. м к среднему годовому совокупному денежному доходу семьи из трех человек. Чем ниже данный по-

казатель, тем лучше. В России этот показатель имеет высокие значения, а в 2009 г. значение данного показателя превысило в два раза плановые значения. Это, безусловно, говорит о недоступности жилья в РФ.

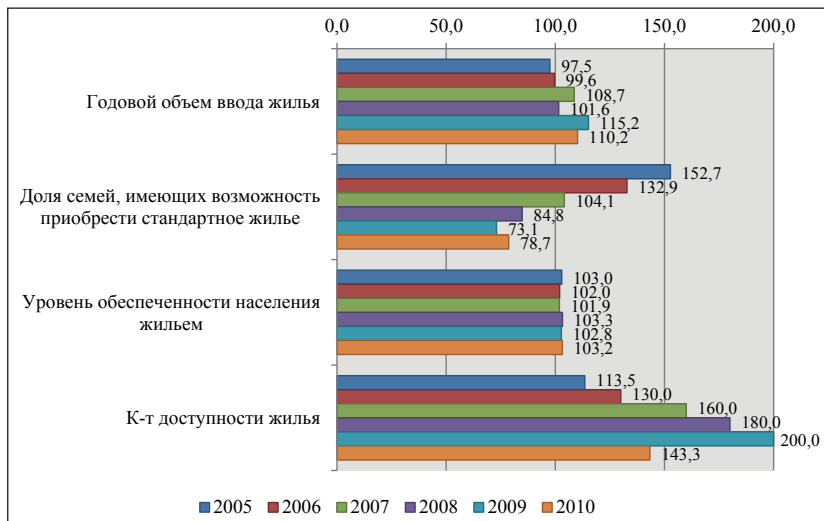


Рис. 1. Динамика эффективности мероприятий программы «Жилище» на 2002–2010 гг., процент от планового показателя

Оценить эффективность и результативность мероприятий программы с 2011 по 2015 гг. позволяют коэффициенты выполнения плана по основным целевым показателям (рис. 2).

На рис. 2 видно, что процент выполнения плана по большинству показателей ниже 100 %. Это говорит о том, что жилищная политика государства малоэффективна. Также следует отметить, что плановые показатели коэффициента доступности жилья были увеличены по сравнению с предыдущей программой. На конец 2010 г. он должен был быть равен трем, а на конец 2014 г. — четырем.

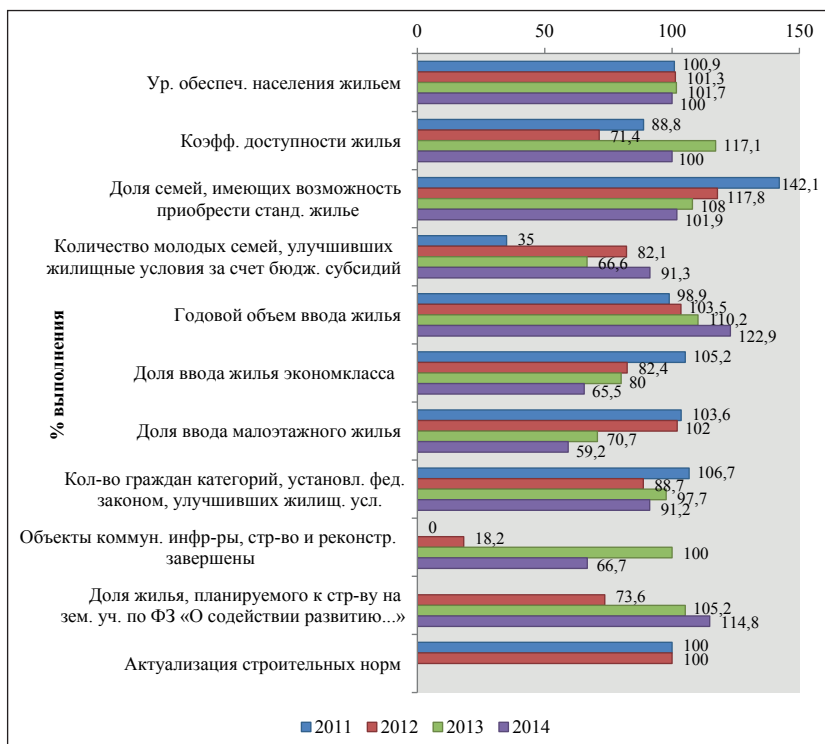


Рис. 2. Динамика эффективности мероприятий программы «Жилище» на 2011–2014 гг., процент от планового показателя

В соответствии с указом Правительства РФ в рамках реализации новой редакции программы «Жилье для российской семьи» (ЖРС) (2015–2020 гг.) необходимо обеспечить:

- До 2017 г. — увеличение доли заемных средств в общем объеме капитальных вложений в системы теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод до 30 %.
- До 2018 г. — снижение показателя превышения среднего уровня процентной ставки по ипотечному жилищно-

му кредиту (в рублях) по отношению к индексу потребительских цен до уровня не более 2,2 процентных пункта; увеличение количества выдаваемых ипотечных жилищных кредитов до 815 тыс. в год; создание для граждан Российской Федерации возможности улучшения жилищных условий не реже одного раза в 15 лет; снижение стоимости одного квадратного метра жилья на 20 % путем увеличения объема ввода в эксплуатацию жилья экономического класса.

- *До 2020 г.* — предоставление доступного и комфортного жилья 60 % российских семей, желающих улучшить свои жилищные условия [3, 9].

Целевые индикаторы программы представлены в таблице 1.

Таблица 1

**Целевые индикаторы и показатели государственной программы  
«Жилье для российской семьи» на 2015–2020 гг.**

Срок реализации	Объем вводимого жилья, млн кв. м	Доля обеспеченных семей в общем количестве семей, желающих улучшить жилищные условия, %	Коэффициент доступности жилья, лет	Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, %
2015	47,6	22,5	2,5	30
2017	61,4	37	2,1	40
2020	66	60	1,8	50

Таким образом, *государство с помощью программы «ЖРС» пытается расширить ассортимент жилья экономического класса.* Цена такого жилья должна быть не более 80 % от средней рыночной цены на аналогичное жилье и не превышать 35 тыс. руб. за квадратный метр. По заявлению председателя Правительства РФ, основными источниками финансирования должны стать средства застройщиков и денежные средства граждан, которые будут приобретать жилье с использованием ипотечного кредитования. Государство окажет поддержку по строительству инженерной инфраструктуры в размере 4 тыс. руб. на 1 кв. м про-

граммного жилья. Для реализации программы субъектам РФ предлагается использовать земельные участки, находящиеся в собственности или аренде у застройщиков или находящиеся в государственной и муниципальной собственности, а также земельные участки фонда РЖС. В таблице 2 приведены условия отнесения жилых помещений к *экономклассу*.

Таблица 2

**Условия отнесения жилых помещений к экономическому классу**

Жилое помещение	Площадь земельного участка	Площадь жилого помещения
Отдельно стоящий дом, не более трех этажей, для проживания одной семьи	Не более 1500 кв. м	Не более 150 кв. м
Блок в составе нескольких блоков жилого дома, не более трех этажей, для проживания одной семьи	Не более 400 кв. м	Не более 150 кв. м
Квартира в многоквартирном доме	—	Не более 100 кв. м

Согласно данным Минстроя по итогам 2015 г. ввод жилья экономкласса увеличился более чем на 20 % и составил в общей сложности 37,1 млн кв. м [9–11].

Граждане, которые могут принять участие в программе «ЖРС», были поделены на 18 категорий. Согласно условиям программы приобрести квартиру экономкласса могут те россияне, которые живут в помещениях площадью не более 18 кв. м на человека, а также в непригодных для жилья, аварийных, подлежащих сносу или реконструкции домах. Также участниками программы могут стать многодетные семьи, получатели материнского капитала, ветераны боевых действий и семьи с небольшим совокупным доходом.

Целевой объем строительства — 25 млн кв. м жилья экономического класса. Планировалось построить в 2015 г. — 5 млн кв. м, в 2016 г. — 6 млн кв. м, а в 2017 г. — 14 млн кв. м.

В настоящее время фактический объем ввода такого жилья составил 288 376 кв. м [9] (против 5 млн кв. м, заявленных в программе), что составляет лишь 5,8 %.

Сегодня Минстрой предлагает сократить объемы строительства доступных квартир. Причиной для корректировки программы стали изменения в российской экономике. Снижаются реальные доходы населения, из которого 42 % может тратить деньги только на продукты питания, отказывая себе даже в приобретении одежды, не говоря уже об улучшении жилищных условий. При ключевой ставке в 10,5 % и дефиците средств бюджета не приходится говорить о доступности ипотеки и поддержке государства.

Для оценки доступности жилья в мире применяются различные *социальные индикаторы*, в число которых входит и коэффициент доступности жилья. Наиболее обширную информацию о жилищных показателях в различных странах и городах содержит крупнейшая база данных Numbeo. В рамках этой базы используются следующие индексы [10, 11] (табл. 3).

Таблица 3

**Основные показатели доступности жилья,  
используемые в мировой практике**

Показатель	Сущность показателя	Как рассчитывается
<i>Price to Income Ratio</i> (коэффициент доступности)	Показывает количество лет, необходимых для покупки жилья, если вся заработная плата будет уходить на оплату этого жилья	Базовый показатель, определяющий доступность покупки жилья. Рассчитывается как отношение медианной цены на квартиры к медианному семейному годовому доходу. Для расчета чистого располагаемого дохода семьи используется формула: $1,5 \cdot \text{средняя заработная плата}$ . По зарубежным меркам, средний размер жилья на семью составляет 90 кв. м (против российской нормы — 54 кв. м). Чем ниже данный показатель, тем выше уровень доступности жилья

Окончание табл. 3

Показатель	Сущность показателя	Как рассчитывается
<i>Mortgage as Percentage of Income</i> (доля ипотечного платежа в доходе семьи)	Отражает долю ежемесячного ипотечного платежа в доходах семьи	Отношение фактической ежемесячной стоимости ипотеки к доходу домохозяйства. В расчетах используется 100%-я ипотека на 20 лет для покупки жилья площадью 90 кв. м. Уменьшение показателя говорит о положительной динамике
<i>Loan Affordability Index</i> (коэффициент доступности ипотечного кредита)	Показывает возможность покупки жилья при текущем уровне заработной платы	Обратный индекс предыдущему. Если показатель больше единицы, то размер средней заработной платы превышает платежи по ипотеке
<i>Price to Rent Ratio</i> (валовый рентный мультипликатор)	Показывает предпочтение покупки либо аренды жилья	Отношение средней стоимости жилья к арендной ставке. Низкое значение предполагает, что лучше купить, а не арендовать жилье, высокие значения — аренда более предпочтительна
<i>Gross Rental Yield</i> (ставка капитализации)	Показывает разрыв между стоимостью аренды и покупкой жилья	Отношение годовых чистых арендных платежей к стоимости жилья. Чем ниже данный показатель, тем выгоднее аренда жилья

Для Price to Income Ratio (коэффициента доступности) разработана шкала по категории доступности. Считается, что индикатором максимальной доступности является значение коэффициента, не превышающее трех лет [11].

Международная классификация рынков жилья по уровню доступности:

Категория рынка	Значение коэффициента доступности жилья
Жилье доступно (affordable)	до 3 лет
Жилье не очень доступно (moderately unaffordable)	от 3 до 4 лет



Категория рынка	Значение коэффициента доступности жилья
Приобретение жилья серьезно осложнено (seriously unaffordable)	от 4 до 5 лет
Жилье существенно недоступно (severely unaffordable)	более 5 лет

Оптимальное значение коэффициента доступности жилья в развитых странах — 3–5 лет. В России этот показатель самый высокий и составляет 13,6 лет (см. табл. 4).

Из перечисленных стран наибольшей доступностью обладают ОАЭ, Дания, Бельгия, Германия. В этих странах средний заработок более чем в два раза покрывает ипотечные платежи в месяц.

В таких странах, как Германия, Франция, Великобритания, Италия, показатель Price to Rent Ratio наиболее высок, что указывает на выгодность приобретения жилья в аренду. В ОАЭ данный показатель наиболее низкий. Это означает, что приобрести жилье в собственность будет более рентабельно. Что касается России, то, исходя из менталитета, исторических традиций и сурового климата, население предпочитает не арендовать жилье, а приобретать его в собственность [6–8].

В России показатель Loan Affordability Index превысил 100 %: средняя заработная плата россиянина не сможет покрыть ежемесячный платеж по ипотечному кредитованию. Следует также учитывать, что по европейским меркам площадь среднестатистической квартиры составляет 90 кв. м, а в нашей стране в качестве стандарта установлено всего лишь 54 кв. м.

Средний размер жилплощади, приходящейся на одного человека за рубежом, также выше, чем в России. Если по итогам 2014 г. в России этот показатель достиг примерно 24 кв. м, то в США на одного человека приходится 70 кв. м, во Франции и Германии — 39 кв. м, в Польше показатель равен 25 кв. м [12].

Помимо относительных показателей, интересны и абсолютные, которые представлены в таблице 5.

Таблица 4

Относительные показатели доступности жилья в различных странах

Страна	Price to Income Ratio	Mortgage as Percentage of Income, %	Loan Affordability Index	Price to Rent Ratio		Gross Rental Yield, %	
				В центре города	На окраине города	В центре города	На окраине города
Дания	6,55	43,1	2,32	21,58	19,69	4,63	5,08
Германия	7,32	46,45	2,15	26,42	24,24	3,78	4,13
Бельгия	7,01	45,29	2,21	16,89	16,8	5,92	5,95
Испания	8,59	55,6	1,8	23,36	20,04	4,28	4,99
Чехия	10,63	66,12	1,51	23,87	21,57	4,19	4,64
Венгрия	11	98,02	1,02	18,32	16,19	5,46	6,18
Польша	10,99	80,61	1,24	22,88	20	4,37	5
Италия	10,55	72,13	1,39	35,21	26,1	2,84	3,83
Великобритания	10,55	73,91	1,35	25,52	24,54	3,92	4,08
Франция	11,87	77,66	1,29	35,81	30,58	2,79	3,27
Россия	13,59	199,03	0,5	16,29	15,82	6,14	6,32
Турция	8,38	113,81	0,88	19,07	15,76	5,25	6,34
ОАЭ	5,55	41,53	2,41	10,03	9,1	9,97	10,99

Таблица 5  
Абсолютные показатели доступности жилья в различных странах

Страна	Месячная арендная ставка, руб.				Средняя стоимость 1 кв. м, руб.		Средняя зарботная плата в ме- сяц, руб.	Про- цент по ипо- теке, %
	50 кв. м в центре	50 кв. м на окраине	110 кв. м в центре	110 кв. м на окраине	в центре города	на окраине города		
Дания	63846	44905	122195	86251	309119	198713	193689	2,87
Германия	47308	34212	90974	67196	281093	188343	160234	2,47
Бельгия	57143	46661	103945	82695	211575	169824	135975	2,67
Испания	40484	29932	65295	48487	196714	125002	93672	2,70
Чехия	31031	22910	50335	36671	154419	102445	60414	2,26
Венгрия	23302	16257	42184	29617	93399	57740	34342	6,45
Польша	34342	21084	47397	35820	133598	89698	50796	4,10
Италия	43274	32571	77910	56023	332459	181795	121887	3,30
Велико- британия	71114	58094	117023	90962	380664	292780	159620	3,58
Франция	52782	39785	93079	72833	408650	267516	142402	2,81
Россия	32135	21868	58678	38381	114952	74618	34872	13,68
Турция	23667	13898	41781	23991	97597	46916	43104	12,43
ОАЭ	125020	87718	238158	173169	280713	181706	208372	4,34

Из таблицы 5 видно, что во многих странах средняя заработная плата в два раза больше средней арендной ставки, тогда как в России эти два показателя практически на одном уровне. Также следует отметить низкие процентные ставки по ипотечным кредитам в большинстве перечисленных стран, что положительно влияет на доступность жилья в этих странах. Самые высокие ставки в России и Турции — более 12–13 %.

Таким образом, исходя из вышесказанного, можно отметить:

- Существующие государственные программы по обеспечению населения России доступным жильем реализуются не в полном объеме (в 2015 г. на 5,8 %) в связи с ухудшившейся в целом экономической ситуацией в стране.
- При определении различных показателей доступности жилья в России и за рубежом ситуация опять складывается не в пользу нашей страны. Кроме того, российские стандарты по размеру квартир и площади на одного человека также меньше в России почти в два раза. Поэтому не приходится говорить о корректной сопоставимости показателей доступности жилья.

Сегодня на рынке жилья самыми популярными стали малогабаритные однокомнатные квартиры, иногда даже с площадью 20 кв. м. Да и такие квартиры могут позволить себе купить далеко не все нуждающиеся в улучшении жилищных условий.

---

## 2. Состояние и перспективы развития жилищного фонда в России

---

**В** июле 2017 г. сформирован Совет по стратегическому развитию и приоритетным проектам в России. Среди наиболее значимых проектов выделены сферы строительства и ЖКХ. Обеспечение населения страны доступным и комфортным жильем — одна из главных задач, решаемых сегодня Правительством РФ. В этих условиях создаются необходимые предпосылки для функционирования Единого жилищно-коммунально-строительного комплекса. Чтобы обеспечить население жильем, надо его сначала построить, а после заселения в него жителей надо обеспечить их всеми необходимыми ресурсами и содержать дома в надлежащем состоянии.

Проанализируем состояние жилого фонда в России.

Одним из абсолютных показателей, характеризующих жилой фонд в стране, является его общая площадь. В российских условиях, как отмечает Федеральная служба государственной статистики (Росстат), расчет этого индикатора ограничен ввиду отсутствия нормативно-правовой базы, которая бы устанавливала порядок государственного учета жилищного фонда. Официальная статистическая информация собирается по неполному кругу собственников жилищного фонда. Так, общая площадь жилищного фонда Российской Федерации по состоянию на конец 2014 г. составляет 3,47 млрд кв. м.

Анализ темпов строительства в России за 2006–2015 гг. показан на рис. 3, где видно, что на протяжении последних 10 лет в России площадь вводимого жилья неуклонно росла, достигнув в 2015 г. 85,3 млн кв. м. Однако, по прогнозам аналитиков, в 2016 г. намечается некоторый спад темпов строительства.

Оценить объемы вводимого жилья по регионам позволяет бюллетень «Социально-экономическое положение федеральных округов», выпускаемый Росстатом ежеквартально. Наибольшая доля приходится на Центральный и Приволжский федеральные округа. По всем регионам наблюдается наращивание объемов строительства, кроме Дальневосточного, Уральского и Южного федеральных округов: в них можно наблюдать спад данного показателя (рис. 3, 4).

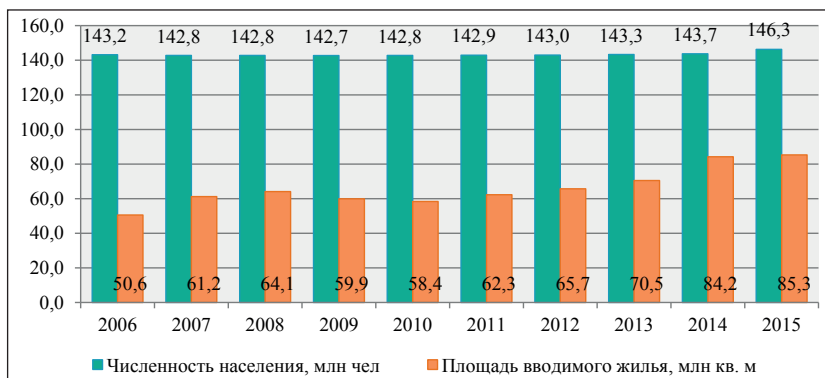


Рис. 3. Динамика ввода в эксплуатацию жилых домов в России в 2006–2015 гг., млн кв. м

Существуют различные показатели для оценки развития жилищного фонда в стране. Среди них можно выделить следующие:

1. В мировой и отечественной практике существует такой показатель, как *уровень строительной активности*, то есть *количество кв. м, приходящихся на одного жителя в год*. В первом десятилетии текущего века в России он колеблется в пределах 0,21–0,45 кв. м на человека в год. Зарубежный опыт показывает, что для эффективного улучшения жилищной обеспеченности строительная активность должна составлять около 1 кв. м на человека. Например, в Японии ежегодно строилось 0,9–1 кв. м на человека, в США — 0,7–0,8 кв. м, во Франции и Герма-

нии — около 0,7 кв. м. Уровень строительной активности в России представлен ниже (таблица 6).

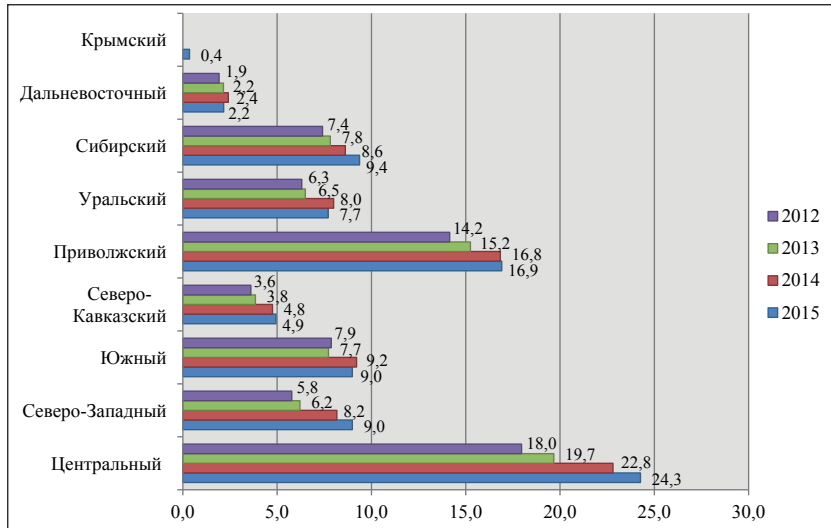


Рис. 4. Объемы вводимого жилья по регионам в России за период 2012–2015 гг., млн кв. м

Таблица 6

**Уровень строительной активности в России за период 2000–2015 гг., кв. м на человека**

Регион	2000	2005	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Центральный	0,27	0,40	0,45	0,47	0,47	0,52	0,63	0,66
Северо-Западный	0,17	0,29	0,41	0,43	0,43	0,46	0,61	0,65
Южный	0,24	0,32	0,49	0,50	0,57	0,55	0,66	0,64
Северо-Кавказский	0,17	0,20	0,32	0,34	0,39	0,43	0,47	0,52
Приволжский	0,22	0,30	0,42	0,46	0,48	0,51	0,57	0,57
Уральский	0,18	0,29	0,40	0,45	0,52	0,54	0,65	0,65
Сибирский	0,14	0,23	0,34	0,37	0,39	0,41	0,46	0,49
Дальневосточный	0,12	0,14	0,26	0,31	0,32	0,35	0,39	0,36
Крымский	—	—	—	—	—	—	0,39	0,16
Российская Федерация	0,21	0,30	0,41	0,44	0,46	0,49	0,57	0,58

То есть в России желательно было бы увеличить темпы строительства, чтобы обеспечить население жильем в требуемых объемах.

Наименьшая строительная активность в 2015 г. была в Дальневосточном и Крымском округах. Также ниже среднероссийского уровня оказались Северо-Кавказский, Приволжский и Сибирский федеральный округа.

Общая потребность населения России в жилплощади составляет примерно 1,6 млрд кв. м, поэтому для решения жилищной проблемы в целом необходимо увеличить существующий жилищный фонд в 1,5 раза.

2. *Индикатор уровня обеспеченности населения жильем*: определяется как соотношение площади жилого фонда к общей численности населения. Данный индикатор показывает, сколько квадратных метров приходится на одного человека. По данным Института комплексного проектирования жилых домов и общественных зданий (АО «ЦНИИЭП жилища»), норма обеспеченности жильем, которая удовлетворяет бытовым потребностям, составляет 28 кв. м общей площади на человека. По социальным стандартам ООН, этот показатель составляет *30 кв. м на человека*. В России стандартом социальной нормы является *18 кв. м общей площади на одного проживающего* для семьи из трех и более человек [13].

Индикатор уровня обеспеченности жильем в России является целевым показателем во всех программах, посвященных реформированию жилищной сферы. В долгосрочной перспективе планируется увеличить показатель до 30 кв. м на человека. На 2014 г. уровень обеспеченности составляет 23,7 кв. м на человека (таблица 7). Наименьшее значение показателя обеспеченности населения жильем приходится на Крымский федеральный округ (16,4 кв. м на человека), а наибольшее — на Центральный (25,1 кв. м на человека).



Таблица 7

**Уровень обеспеченности жильем в России  
за 2012–2014 гг., кв. м на человека**

Регион	2012	2013	2014
Центральный федеральный округ	24,8	24,3	25,1
Северо-Западный	25,4	24,6	24,4
Южный	22,6	22,9	23,4
Северо-Кавказский	19,1	19,7	20
Приволжский	23,6	24	24,5
Уральский	22,9	23,2	23,7
Сибирский	22,1	22,2	22,6
Дальневосточный	22,4	22,4	22,9
Крымский	—	—	16,4
Российская Федерация	23,4	23,4	23,7

Данных за 2015 г. пока нет, в связи с чем авторы сделали расчет на основании информации официального сайта «Реформа ЖКХ». Данный ресурс позволяет определить площадь жилого фонда в том или ином субъекте РФ по сведениям, представленным управляющими компаниями. Но следует сделать допущение, что база включает в себя цифры лишь по многоквартирным домам, исключая индивидуальное жилье. Таким образом, была собрана информация по каждому субъекту и далее сгруппирована по регионам. Источником численности населения стала официальная статистика Росстата. Полученные данные сведены в таблицу 8.

Средняя обеспеченность по России составила 17,68 кв. м на человека, что на 6,02 кв. м меньше показателя на 2014 г. по официальным данным. Наименьшее значение пришлось на Северо-Кавказский федеральный округ — 6,03 кв. м. на человека. Наличие таких небольших значений может быть объяснено тем, что развитие многоэтажного строительства в данных регионах развито мало, а также это может указывать на неразвитую систему жилищно-коммунального хозяйства и недоста-

ток управляющих компаний, потому что именно на их показаниях формируется база ресурса «Реформа ЖКХ».

*Таблица 8*

**Обеспеченность населения многоквартирным жильем в 2015 г.**

Субъект	Численность населения на 1 января 2016 года	Жилая площадь многоквартирных домов, кв. м	Обеспеченность населения жильем, кв. м/чел
Российская Федерация без Крымского ФО	146 805 539	2 602 043 329	17,72
Центральный	39 101 678	805 121 117	20,59
Северо-Западный	13 853 694	340 344 618	24,57
Южный	14 044 580	160 843 493	11,45
Северо-Кавказский	9 718 001	58 566 159	6,03
Приволжский	29 673 644	534 742 379	18,02
Уральский	12 308 103	260 646 734	21,18
Сибирский	21 910 870	316 630 318	14,45
Дальневосточный	6 194 969	125 148 511	20,20
Крымский	2 323 369	34 067 706	14,66
Российская Федерация	149 128 908	2 636 111 035	17,68

*3. Индикатор количества жильцов, приходящихся на одну комнату жилого помещения.* Данный показатель в международной статистике является основной характеристикой уровня жилищной обеспеченности. Жилье считается перенаселенным, если в нем на комнату приходится более одного человека. В российской статистике данный показатель не рассчитывается, но его можно получить на основе данных о структуре жилищного фонда по количеству комнат в жилых единицах.

По состоянию на 2014 г. число квартир составило 62,9 млн или 134 млн комнат. На одну комнату приходится 1,07 человека (таблица 9). Однако этот показатель является усредненным, не учитывающим структуру жилищного фонда и численный состав семей. Средняя численность семьи составляет 3,2 человека.

Доля однокомнатных и двухкомнатных квартир в общей структуре жилфонда в России составляет 63 %. Квартиры из четырех и более комнат составляют в жилищном фонде всего 4,9 %. Таким образом, большинство населения страны имеет жилье, в котором комнат меньше количества жильцов.

Таблица 9

**Количество человек, приходящихся на одну комнату, 2010–2014 гг.**

Показатель	2010	2011	2012	2013	2014
Число квартир — всего, млн	60,1	60,8	61,5	61,3	62,9
однокомнатных	14,1	14,4	14,6	14,5	14,5
двухкомнатных	23,9	24	24,3	24	23,9
трехкомнатных	17,4	17,6	17,7	17,6	17,5
четырёхкомнатных и более	4,7	4,8	4,9	4,9	4,9
Количество комнат, млн	132,9	134,4	135,9	134,9	134,4
Численность населения, млн чел	142,8	142,9	143	143,3	143,7
Количество человек на одну комнату	1,07	1,06	1,05	1,06	1,07

То есть в России население живет скученно в малогабаритных квартирах.

При этом наблюдается отрицательный тренд по среднему размеру общей площади построенных квартир. В 2014 г. данный показатель был на уровне 74,9 кв. м, в то время как в 2005 г. средний размер составил 84,5 кв. м, и пока это значение было максимальным. Процент однокомнатных и двухкомнатных квартир в новом строительстве также превалирует — 72 % (41 % однокомнатных и 31 % двухкомнатных) от общего ввода квартир. В среднем число однокомнатных квартир за период 2010–2014 гг. возросло ежегодно на 4 %.

4. *Уровень благоустройства жилищного фонда:* речь идет о наличии в квартире водопровода, канализации, ванной, системы отопления. В России данный показатель не вполне отвечает современным требованиям. Лишь 77 % жилых единиц имеют водопровод, 73 % — канализацию, 65 % — ванную или душ. Та-

кие незначительные показатели образовались за счет низкого уровня благоустройства в сельской местности: водопроводом оборудовано 54 % жилищного фонда, 43 % — канализацией, 33 % — ванной или душем (таблица 10). Относительно высокий удельный вес приходится на отопление — 82 %.

Таблица 10

**Доля жилищного фонда, имеющего некоторые виды благоустройства, в общей площади жилищного фонда в России в 2010–2014 гг., %**

Год	Водопровод			Канализация			Ванна (душ)		
	Весь жилищный фонд	Городской	Сельский	Весь жилищный фонд	Городской	Сельский	Весь жилищный фонд	Городской	Сельский
2010	78	89	48	74	87	39	67	81	29
2011	78	90	49	74	88	39	67	82	29
2012	79	90	49	74	88	40	67	81	29
2013	80	90	52	75	88	41	68	82	31
2014	77	86	54	73	84	43	65	78	33

Также можно отметить, что динамика благоустроенного жилищного фонда в 2010–2014 гг. оставалась в целом на одном уровне.

**5. Возраст жилфонда.** Жилищный фонд России является «возрастным». По данным Минстроя РФ, 51 % многоквартирных домов уже сейчас нуждается в капитальном ремонте, а проживает в таком жилищном фонде 45 млн человек — более трети страны [14].

Масштабы капитального ремонта неуклонно сокращаются. В 2014 г., по данным официальной статистики, капитально отремонтировано помещений всего 2,8 млн кв. м (таблица 11). Этот показатель является самым низким за прошедшее десятилетие. По данным Минстроя, этот показатель несколько выше. В рамках региональных программ капитального ремонта обще-

го имущества в многоквартирных домах в 2014 г. завершен ремонт 8 тыс. многоквартирных домов общей площадью 36,4 млн кв. м, в которых проживают 1,5 млн человек. В 2015 г. в рамках региональных программ капитального ремонта планировалось проведение капитального ремонта 30,3 тыс. многоквартирных домов общей площадью 81,7 млн кв. м, в которых проживают 4,6 млн человек.

Таблица 11

**Ветхий и аварийный жилищный фонд, объем капитального ремонта  
в России в 2010–2014 гг.**

Показатель	2010	2011	2012	2013	2014
Весь ветхий и аварийный жилищный фонд, млн кв. м	99,4	98,9	99,9	93,9	93,3
ветхий	78,9	78,4	77,7	70,1	69,5
аварийный	20,5	20,5	22,2	23,8	23,8
Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда, %	3,1	3	3	2,8	2,7
Капитально отремонтировано помещений в жилых домах за год, млн кв. м общей площади	8,7	4,3	4,0	3,0	2,8

Велика в жилищном фонде доля аварийного и ветхого жилья. По информации Росстата, количество ветхого и аварийного жилья в абсолютном выражении составило 93,3 млн кв. м, или 2,7 % от общей площади жилищного фонда. Заметно некоторое снижение площади ветхого и аварийного жилья после 2012 г., хотя это снижение составило всего 6 % в 2013 г. и 0,64 % в 2014 г. Однако официальная статистика может быть занижена и может не отражать реальной ситуации.

На данный момент в России 46 996 аварийных домов. На контроле, по Распоряжению Правительства РФ № 1743-р «О комплексе мер, направленных на решение задач, связанных с ликвидацией аварийного жилищного фонда» (целевые показатели с 2014 по 2017 г.), находится 11400,85 тыс. кв.м. Официаль-

ный сайт «Реформа ЖКХ» позволяет отследить, сколько было расселено граждан из ветхого и аварийного жилья. Во многих субъектах России процент выполнения плана по переселению граждан находится на уровне 5–20 % (Забайкальский край, Республика Дагестан, Республика Карелия, Республика Коми).

Площадь аварийного и ветхого жилья, из которого происходит расселение граждан по программе, тыс. кв. м:

С 2008 по 2012 г.	2013	2014	2015	Осталось расселить с 2016 по 2017 г.
4200,10	912,28	2958,53	2676,29	5766,06

По экспертным оценкам, в улучшении жилищных условий объективно нуждаются свыше 40 млн человек [15], или более 28 % населения страны. Сюда входят граждане, проживающие в аварийных, ветхих и неблагоустроенных домах, очередники всех категорий, а также лица, получающие жилье по социальным показаниям и обязательствам государства.

В 2014 г. 138 тыс. семей получили жилые помещения и улучшили свои жилищные условия. Это составляет всего 5 % от общего числа семей, которые состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях (таблица 12) [16]. При этом наблюдается сокращение этой доли, что является отрицательной тенденцией.

*Таблица 12*

**Число семей, получивших жилье и улучшивших жилищные условия в 2009–2014 гг.**

Показатели	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Число семей (включая одиноких), получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия за год, тыс.	147	244	181	186	153	138
Доля получивших жилье в общем числе семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в его получении, %	5	9	6	7	6	5

Окончание табл. 12

Показатели	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Число семей (включая одиноких), состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях (на конец года), тыс.	2830	2818	2799	2748	2683	2716
Доля состоявших на учете в общем числе семей (включая одиноких), %	5	5	5	5	5	5

6. *Жилищный фонд по формам собственности.* В структуре жилищного фонда по формам собственности жилых единиц преобладают приватизированные квартиры и частные индивидуальные дома. По состоянию на конец 2014 г. в частной собственности находилось 89,26 % всего жилья. На государственный фонд приходится 3,45 % жилья, на муниципальный — 6,93 %.

По доле частного фонда в общем числе жилья Россия опередила европейские страны. В большинстве стран этот показатель не превышает 60–70 %. В результате многолетней бесплатной приватизации в России сложилась парадоксальная ситуация: если по уровню доходов Россия отстает от зарубежных стран, то по доле жилья, находящегося в собственности граждан, опережает их. При этом большинство собственников не имеет финансовой возможности не только самостоятельно покрывать затраты на капитальный ремонт, но и оплачивать текущие расходы по его эксплуатации.

Процесс приватизации в России длится с 1991 г., и с тех пор сроки ее окончания неоднократно переносились.

7. *Наличие арендного жилья.* В отличие от зарубежных стран в России небольшая доля арендного жилья. По данным «РИА Недвижимость», доля людей, которые решают жилищный вопрос за счет найма недвижимости, в стране в два — четыре раза меньше, чем в Европе или США [19]. В дореволюционной России лишь малая часть населения имела жилье в собствен-

сти — около 5 %. На сегодняшний день этот показатель, по официальным данным Росстата, увеличился до 89 %. Связано это в первую очередь с низкой доступностью арендного жилья. Чаще всего арендные и ипотечные платежи находятся на одинаковом уровне, поэтому гражданам представляется приобретение жилья по ипотеке более выгодным вложением своих денежных средств, чем использование его на основе аренды.

Другой причиной непопулярности арендного жилья является незащищенность арендаторов со стороны государства. По гражданскому законодательству, договор аренды, заключенный на срок менее года, не подлежит регистрации (ст. 651 Гражданского кодекса, ч. 2). В таких условиях договор заключается на короткий срок либо не заключается вовсе. Отношения между арендатором и арендодателем ничем не регламентируются, поэтому обе стороны несут огромные риски: арендатора могут ждать необоснованное повышение цен или выселение из квартиры, арендодателя — недобросовестное выполнение своих обязательств арендатором. В то время как за рубежом арендатора защищает государство, выселение гражданина возможно только по решению суда.

Нежелание заключать долгосрочные договоры аренды также связано со стремлением арендодателя скрывать свои денежные доходы от государства и тем самым избегать налогового бремени. Законопослушных граждан отталкивает сложность и трудоемкость механизма уплаты налога.

8. *Стоимость жилья.* Одним из критериев доступности жилья является его стоимость.

В таблице 13 приведем среднюю стоимость жилья различных категорий на первичном рынке по регионам России.

Средняя стоимость 1 кв. м жилья в России, в зависимости от его качества, находится в пределах от 49 до 93 тыс. руб. Интересным является тот факт, что элитное жилье имеет стоимость почти в 2–2,5 раза выше, чем типовое. Однако стоимость квартир улучшенного качества ниже, чем стоимость типовых



квартир, примерно на 10 %. Это говорит о том, что в России есть богатые, предпочитающие элитное жилье, и люди среднего класса, которые предпочитают не улучшенное, а типовое жилье. Если говорить о регионах страны, то самое дорогое жилье в ЦФО, СЗФО и ДВФО, самое дешевое — в Южном и Приволжском ФО.

Таблица 13

**Средняя стоимость 1 кв. м жилья различных категорий в 2016 г.  
(2 квартал)**

Регион РФ	Все типы квартир	Типовые квартиры	Квартиры улучшенного качества	Элитные квартиры
Центральный ФО	64104,59	72627,14	53344,46	178817
Северо-Западный ФО	73480,23	75154,13	59300,09	120984,64
Южный ФО	43265,46	41106,04	43684,66	61961,76
Приволжский ФО	44001,65	42084,48	45066,91	49591,15
Уральский ФО	49870,17	52966,54	48826,81	42656,77
Сибирский ФО	45426,54	45259,1	45243,08	52957,57
Дальневосточный ФО	66082,93	60605,73	66241,06	86471,57
Крымский ФО	50877,34	48871,48	54054,72	119762,61
Российская федерация	53558,2	55708,62	49044,15	93020,09

Стоимость жилья на вторичном рынке в пересчете на метр в среднем обычно дороже жилья на первичном рынке. Чем стабильнее период в экономике, тем сильнее разрыв между вторичным и первичным жильем. В период кризисных явлений этот разрыв сокращается, поскольку падает спрос и увеличивается время экспозиции.

Динамика изменения темпов прироста на вторичном и первичном рынках в целом имеет схожую тенденцию с той разницей, что цены на вторичном рынке больше подвержены изменениям. В 2015 г. цены на вторичном рынке снизились больше, чем цены на первичном рынке (рис. 5).

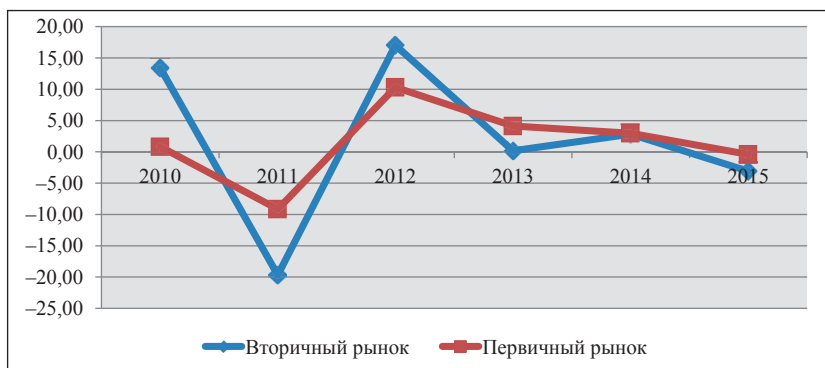


Рис. 5. Динамика изменения темпов прироста средних цен на первичном и вторичном рынках в России в 2010–2015 гг., %

Наибольший разрыв в цене между первичным и вторичным рынком наблюдался в 2010 г. и составил 11,9 тыс. руб. Это может быть объяснено тем, что данный период характеризовался относительно низким уровнем нового строительства, в связи с чем поднялся спрос на вторичное жилье, и как следствие, повысились цены на вторичном рынке. В 2015 г. вследствие кризисной ситуации в стране, действительно наблюдалось сужение разрыва между ценами: он составил 4,8 тыс. руб.

Анализ современного состояния жилищного фонда России в целом и ее регионов позволил выявить, что:

1. Несмотря на рост строительной активности, остается достаточно низким уровень обеспеченности населения жильем, в связи с чем необходимо наращивать объемы строительства в 1,5 раза.

2. Велика доля ветхого и аварийного жилья в общей доле жилищного фонда (около 3 %).

3. Объемы капитального ремонта недостаточны, чтобы обеспечить население достойным жильем. Нуждается в улучшении жилищных условий 28 % населения России, или порядка 40 млн человек.

4. В результате многолетней приватизации в России высока доля частной собственности (89 % квартир), однако россияне из-за низкого уровня доходов не всегда способны покупать и обслуживать жилье, находящееся в собственности в собственности.

Каковы же перспективы для развития жилфонда в стране?

Результаты исследования по основным показателям, характеризующим жилищный фонд в России, и перспективам его развития приведены в табл. 14.

Таблица 14

## Показатели, характеризующие состояние жилфонда

Показатель	Эталонное значение	Фактическое значение	Предлагаемые рекомендации
Уровень строительной активности, то есть количество строящихся кв. м, приходящихся на одного жителя в год	1	0,25–0,41	Увеличивать темпы строительства доступного жилья
Индикатор уровня обеспеченности населения жильем, определяется как соотношение площади жилого фонда к общей численности населения, кв. м на одного человека	30 (по данным ООН)	23,7	То же
Индикатор количества жильцов, приходящихся на одну комнату жилого помещения	1	1,07 (перенаселенное жилье)	То же
Уровень благоустройства жилищного фонда (наличие в квартире водопровода, канализации, ванной, системы отопления)	100 %	Водопровод 77–80 %. Канализация 73–75 %. Ванна 65–67 %. Отопление 82 %	Строить благоустроенное жилье с системами инженерной инфраструктуры

Окончание табл. 14

Показатель	Эталонное значение	Фактическое значение	Предлагаемые рекомендации
Возраст жилфонда	20–25 лет	51 % МКД, где проживает 45 млн чел., нуждается в капитальном ремонте. Аварийное и ветхое жилье составляет 3 % жилфонда	То же
Жилфонд по формам собственности	—	Почти 90 % — приватизированное жилье	То же
Наличие арендного жилья	—	Сопоставимый уровень арендных и ипотечных платежей	Строить доходные арендные дома с доступной оплатой за аренду
Стоимость жилья	—	В зависимости от региона от 43 до 73 тыс. руб. за 1 кв. м	Строить доступное типовое жилье

Согласно всем показателям в России надо строить доступное типовое жилье, обеспеченное инженерными коммуникациями систем жизнеобеспечения.

В крупных городах строительство ведется успешными темпами. Но сегодня ситуация на рынке такова, что девелоперы и застройщики не могут реализовать построенные квартиры. Спрос на жилье в 2016–2017 гг. снизился на 30 %.

И главная причина снижения спроса на рынке недвижимости в том, что во второй половине 2014 г. при девальвации рубля в стране ухудшилась экономическая ситуация, доходы населения снизились и большая часть населения (порядка 42 %) имеет деньги только на питание.

Получается парадоксальная ситуация: для улучшения состояния жилфонда необходимо строить и наращивать темпы строительства, а покупать это жилье некому. Корень проблемы ле-

жит в низкой платежеспособности основной части населения страны. То есть нуждающиеся в улучшении жилищных условий, а таких сегодня около 30 %, не могут покупать квартиры из-за низких доходов.

Каков выход из данной ситуации?

Обратимся к зарубежному опыту города-государства Сингапура. В 1965 г. страну возглавил Ли Куан Ю, который обеспечил Сингапuru не только выживание, но и процветание. Слагаемыми успеха стали:

- Формирование компетентной и неподкупной администрации для жесткого государственного регулирования экономики. Так называемый просвещенный авторитаризм.
- Разработка уникального механизма мобилизации внутренних накоплений путем создания ЦФС — Центрального фонда сбережений.

Благодаря этим мерам 90 % жителей страны переселились в построенные государством многоквартирные жилые дома. Причем 80 % семей уже выкупили это жилье в личную собственность [20].

За 40 лет Сингапур стал городом небоскребов. Бросается в глаза то, чего практически никогда не увидишь ни в Соединенных Штатах, ни в Японии: новые жилые массивы, комплексно спланированные многоэтажные микрорайоны [21].

Каждый житель обязан ежемесячно отчислять в ЦФС 20 % своего заработка. Столько же каждый месяц переводит на его счет работодатель. Вместе эти взносы составляют значительную сумму, равную 40 % фонда заработной платы.

Сбережения в ЦФС не облагаются налогом, в инвестиционном банке на них ежегодно начисляются проценты. Достигнув 55-летнего возраста, житель Сингапура получает всю эту сумму на руки. Но еще до ухода на пенсию он вправе использовать три четверти сбережений в ЦФС, дабы приобрести квартиру, а четверть — чтобы при необходимости оплатить лечение в больнице.

Льготами государственной программы жилищного строительства вправе пользоваться только граждане Сингапура, причем люди с доходами не выше определенного уровня, не имеющие недвижимости. Чтобы получить квартиру, достаточно накопить в ЦФС 20 % ее стоимости, а остальное внести в рассрочку.

Благодаря ЦФС Сингапур стал страной с самой высокой в мире долей сбережений — 48 % ВВП. В Центральном фонде сбережений ныне накоплено более 60 млрд долл. Это позволяет не только вести жилищное строительство, но и развивать здравоохранение, оплачивать пенсионные программы. Такой метод во многих отношениях лучше, нежели финансировать социальные статьи из бюджета, то есть за счет налогов. Ведь налогоплательщику трудно проследить, что происходит потом с его деньгами. А клиент ЦФС всегда знает сумму своего вклада и может использовать ее по своему усмотрению.

Масштабность государственной программы жилищного строительства и такой безотказный источник ее финансирования, как ЦФС, сделали строительную индустрию мощным двигателем экономического развития Сингапура [20].

Нечто подобное было внедрено и в Германии. Модель, которая там используется, может стать альтернативной ипотечным институтам. Она представлена строительными сберегательными кассами. Сущность стройсберкасс заключается в том, что гражданин, который планирует купить жилье, вносит денежные средства на целевой сберегательный счет. После того как сумма достигнет половины стоимости жилья, гражданин получает право получить кредит с низким уровнем процентной ставки, который обеспечивается государством. В отличие от ипотечного кредитования в данной модели не требуется залог недвижимости [22].

Автор данной монографии для решения проблемы обеспечения населения России доступными квадратными метрами предлагает создать *Фонд накоплений (ФН)*, или *Фонд строительства*

*доступного жилья (ФСДЖ)*. Опыт существования такого фонда уже был в Советском Союзе, когда работникам платили только 4 % от заработанных ими денег, а оставшаяся сумма направлялась в фонд социального строительства, благодаря которому население страны получало бесплатные квартиры.

Работодатели и сами работники могли бы отчислять в этот фонд от 10 до 20 % от заработной платы. Эти деньги должны лежать на личных счетах граждан в банках под процент и накапливаться. Они не должны облагаться налогами. Через 10–15 лет, при накоплении достаточной суммы, можно приобрести квартиру. Участниками программы *ФН* должны быть только граждане России, нуждающиеся в улучшении жилищных условий и имеющие средний уровень доходов (23–35 тыс. руб. в месяц). Безусловно, государство должно контролировать работу фонда накоплений.

В таблице 15 приведем расчеты накопленных средств за счет формирования *ФСДЖ* для семьи из трех человек, состоящей из двух работающих родителей и одного ребенка. Расчет приведем исходя из средней заработной платы в России в 35000 руб. и медианной зарплаты в 23000 руб. в месяц. Размер отчислений в фонд примем равным 10 % от заработной платы.

Таблица 15

**Расчет общей суммы денежных средств в ФСДЖ**

Показатель	Сумма накоплений денежных средств для средней заработной платы	Сумма накоплений денежных средств для медианной заработной платы
Заработная плата в России, руб. в месяц	35000	23000
Отчисления от заработной платы самим работником, руб. в мес.	3500	2300
Отчисления от заработной платы работодателем, руб. в мес.	3500	2300
Отчисления от заработной платы самим работником, руб. в год	42000	27600

*Окончание табл. 15*

Показатель	Сумма накоплений денежных средств для средней заработной платы	Сумма накоплений денежных средств для медианной заработной платы
Отчисления от заработной платы работодателем, руб. в год	42000	27600
Отчисления, произведенные самим работником за 15 лет, руб.	630000	414000
Отчисления, произведенные работодателем за 15 лет, руб.	630000	414000
Общая сумма накопленных средств, руб.	1260000	828000
Выплаченные банком проценты за один год хранения денежных средств на личном счете работника (при ставке 7 % годовых)	2940	1932
Выплаченные банком проценты за 15 лет хранения денежных средств на личном счете работника	352800	231840
Общая сумма, накопленная одним человеком за 15 лет, при хранении денежных средств в коммерческом банке, руб.	1612800	1059840
Общая сумма денежных средств, накопленная семьей из двух работающих человек	3225600	2119680
Рыночная стоимость квартиры площадью 54 кв. м при цене 50 тыс. руб. за 1 кв. м	2700000	2700000

Если в семье работают два человека, то через 15 лет семья с заработной платой 35000 руб. в месяц сможет позволить себе приобрести жилье в собственность большей площади, в 64 кв. м. При медианной зарплате в 23000 руб. за 15 лет невозможно накопить требуемую сумму для приобретения квартиры площадью 54 кв. м. Такая семья сможет рассчитывать на квартиру меньшей площади — 42 кв. м. Понятно, что если отчисления в ФН



составят 20 %, то размер накопленных средств удвоится и квартиру можно будет купить уже через 7,5 лет.

Как реализовать создание такого фонда?

Возможны два варианта.

**Первый вариант.** Создание Фонда строительства доступного жилья (ФССДЖ) возможно, безусловно, при корректировке ситуации с выплатой 30 % страховых взносов, которые повышают издержки производства и заставляют бизнес скрывать реальные показатели по заработной плате. Этот фонд по сути должен заменить выплату таких взносов. Кроме того, граждане РФ облагаются налогом на доходы физических лиц (НДФЛ) в размере 13 %. Для них не представляло бы большой разницы, платить НДФЛ либо отчислять средства от заработной платы на специальные счета в банк. При накоплении необходимой суммы для первоначального взноса их можно будет использовать по назначению. Остальная сумма при необходимости может быть использована вкладчиком на медицинское обслуживание или как пенсионные накопления, но уже после полной оплаты стоимости квартиры.

Отчисления в ФССДЖ вместо страховых взносов позволят решить многочисленные задачи:

- *Для наемных работников* — накапливать средства на приобретение жилья в собственность, а при необходимости иметь денежные сбережения на личных счетах и использовать их по своему усмотрению — на медицинское обслуживание, например.
- *Для работодателей* — снизить налоговую нагрузку. Отчисления в ФССДЖ можно определить в размере от 10 до 20 % от заработной платы (вместо 30 %).
- *Для государства* — выход заработных плат «из тени» и определение реальной ситуации с экономикой в стране, а также борьба с хищениями средств бюджета, формируемого за счет налогов, возможность финансировать медицинские и пенсионные программы.

Государство должно контролировать работу этого фонда, а его формирование будет способствовать экономическому росту в стране, повышению благосостояния населения.

Механизм формирования ФССДЖ по первому варианту представим на рис. 6.

Рассчитаем экономический эффект для работодателей при снижении налоговой нагрузки.

Количество работающего населения страны 70 млн чел.

Среднемесячная заработная плата работающих в стране (2016) 37 тыс. руб.

Затраты для работодателей при существующей ставке в 30 % для страховых взносов 777 млрд руб.

Затраты работодателей по предложенной автором методике создания ФССДЖ 388,5–518 млрд руб.

Экономический эффект для работодателей в месяц 259–388,5 млрд руб.

Экономический эффект для работодателей в год 3108–4662 млрд руб.

Экономический эффект для работодателей составит соответственно от 259 до 388,5 млрд руб. в месяц и 3108–4662 млрд руб. в год. Это, в свою очередь, позволит работодателям платить белую зарплату работникам, а возможно, даже мотивирует их повышать ее.

В таблице 16 определены сроки накопления жилья гражданами для улучшения жилищных условий при формировании ФССДЖ.

В соответствии с данными таблицы 16 видно, что при формировании Фонда накоплений для развития рынка жилья и его воспроизводства при ставках отчислений в фонд 15 и 20 % от средней заработной платы квартиру можно будет приобрести в собственность за 5,9 и 7,9 лет соответственно.

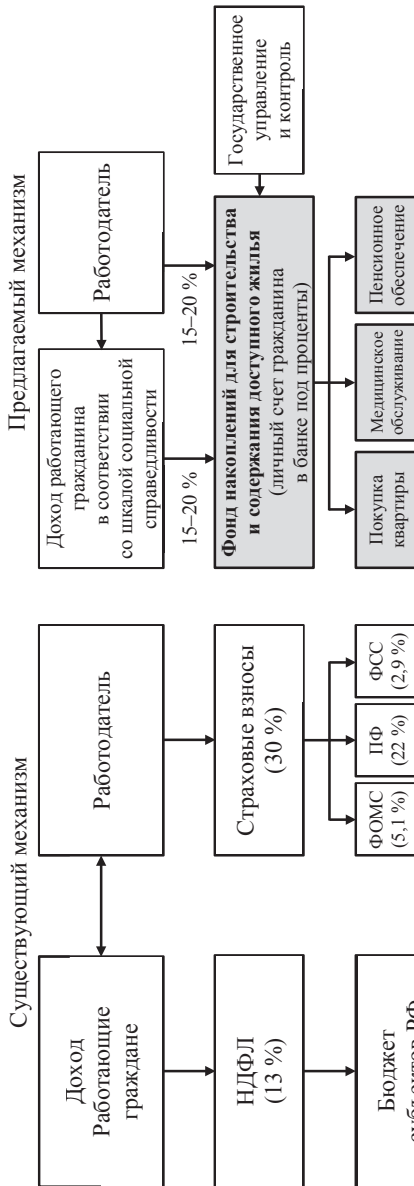


Рис. 6. Механизм формирования Фонда накоплений для строительства и содержания доступного жилья

Таблица 16

**Сроки приобретения жилья в собственность при формировании  
«Фонда накоплений для развития рынка жилья и его воспроизводства»**

Ставка отчислений в Фонд, %	5	10	15	20
Взнос в месяц на специальный накопительный счет, руб.,	1750	3500	5250	7000
Взнос в год на специальный накопительный счет (работником и работодателем), тыс. руб.	42	84	126	168
Срок накопления, лет	47	23	15,8	11,9
Срок накопления случае, если в семье двое работающих, лет	23,5	11,5	7,9	5,9

**Второй вариант.** Создать такой фонд можно взамен фонда капитального ремонта (ФКР), поскольку уже доказано, что дома, прослужившие более 50 лет, дешевле сносить и строить новые, чем их ремонтировать.

Причины отказа от Фонда капитального ремонта (ФКР) могут быть следующие.

*Во-первых*, денежные средства в ФКР поступают на счет регионального оператора, т. е. в «общий котел», и люди, прежде чем дело дойдет до ремонта их собственного дома, должны платить за ремонт других домов. При этом платежи в ФКР увеличивают оплату жителей за ЖКУ, по нашим подсчетам, в среднем на 5–7 %. При отмене этих платежей экономия на квартплате будет составлять для семьи из трех человек, проживающей на площади квартиры в 50 кв. м 4920 тыс. руб. в год, а за 15 лет — 73 800 руб.

*Во-вторых*, еще одной весомой причиной отказа от ФКР может являться то, что капитальный ремонт проводится некачественно и проводимые работы ограничиваются в лучшем случае обновлением кровли, заменой водостоков и окраской фасада дома. По данным Росстата, на ремонт одного дома расходуется в среднем до 800 тыс. руб. Кроме того, работы по капитальному ремонту проводятся низкоквалифицированными рабочими.

*В-третьих*, деньги, накопленные региональным оператором, могут быть использованы не по целевому назначению, а то и просто украдены. Таких примеров по стране с хищениями накопленных средств, например средств региональных пенсионных фондов, уже более чем достаточно.

Помимо создания ФССДЖ, еще одним способом сделать жилье доступным для большинства населения страны было бы решение проблемы распределения доходов работающих граждан в соответствии со *шкалой социальной справедливости* и повышения заработной платы основным работникам и рабочим. Ведь известно, что в СССР топ-менеджмент мог получать заработную плату выше, чем самый низкоквалифицированный персонал, в 6–10 раз [23].

Сегодня диспропорции в доходах населения страны колоссальны, высшее руководство, топ-менеджмент имеет уровень зарплат в сотни, а то и в тысячи раз выше, чем у рядовых работников. Современное законодательство по труду и заработной плате позволяет это делать. Доход некоторых чиновников высшего звена превышает доход президента страны в 40 и более раз.

В результате такой дифференциации в доходах одни строят себе дворцы, а другие живут в ветхих домах. Далеко не каждое домохозяйство в РФ может себе за всю жизнь купить квартиру площадью хотя бы в 20 кв. м. Среднемесячная заработная плата в России в номинальном выражении в январе 2016 г. составила 32122 руб., 27,5 тыс. руб. после вычета подоходного налога. По сравнению с январем предыдущего года в реальном выражении она уменьшилась на 6,1 %. При этом около 70 % работников получают меньше средней зарплаты. Медианная зарплата в РФ на август 2015 г. составила 23548 руб. [24].

В мировой практике существует такой показатель, как индекс Джинни. Если он равен 0 %, то в обществе полное социальное равенство, если он равен 100 %, то в стране ни о каком равенстве говорить не приходится. В России этот показатель

в 2015 году равен 41 %. Самый высокий в Намибии — 74 %, самый низкий в Дании — 25 % [25–27].

Кроме того, в России за последние годы растет социальное напряжение и раздражение. По данным социологических исследований, более 40 % населения России недовольны ситуацией в стране, где увеличивается дисбаланс между бедными и богатыми. При этом богатство является результатом не усердного труда, а хищений бюджетных средств чиновниками разных уровней и взяток.

Согласно отчету Global Wealth Report Россия является страной с самым высоким уровнем неравенства в мире, а 50 % россиян имеют всего имущества — включая квартиру — менее чем на 1000 долларов [23].

То есть в России надо менять ситуацию по диспропорциональному распределению доходов между собственниками средств производства (работодателями) и наемными работниками, делая основное население страны платежеспособным. Это будет способствовать росту потребительского поведения в стране и обеспечит экономический рост, а главное, повысит качество жизни в России.

Ну и конечно же, нужно ужесточать борьбу с коррупцией и многочисленными хищениями бюджетных средств чиновниками на всех уровнях власти.

Таким образом, для решения проблемы строительства доступного жилья для населения страны можно предложить следующие способы:

1. Создание Фонда накоплений или ФСДЖ, куда работодатель и работник будут отчислять на личный счет работника 10–20 % от заработной платы. Личные счета будут находиться в коммерческих банках на условиях хранения депозитных вкладов при жестком государственном контроле.

2. Создание ФССДЖ возможно за счет пересмотра налоговой нагрузки по выплате страховых взносов на работника и работодателя.

3. Создание ФСДЖ в России возможно взамен ФКР, особенно для жителей, проживающих в домах, прослуживших более 20–25 лет.

4. Восстановление шкалы социальной справедливости при организации заработной платы на предприятиях и распределении доходов. Это позволит население страны сделать платежеспособным и снизит социальную напряженность в стране.

5. Ужесточение борьбы с коррупцией и хищениями и без того дефицитных бюджетных средств.

Без таких радикальных мер Россия не сможет улучшить качество жизни рядовых граждан, а вопрос о доступности жилья так и не будет решен.

---

### 3. Состояние жилфонда в Свердловской области

---

**Ж**илищные условия, в которых проживает население области, один из главных показателей его уровня жизни.

На конец 2016 г. *жилищный фонд области* составил 109,2 млн кв. м общей площади, в том числе 89,5 млн кв. м (81,9 %) в городах и поселках городского типа и 19,7 млн кв. м (18,1 %) в сельской местности. По сравнению с 2012 г. жилищный фонд увеличился на 6,5 %, с 2015 г. — на 1,5 % [28].

В 2017 г. на одного жителя области приходилось 25,2 кв. м общей площади, что больше уровня 2012 г. на 6,3 %, 2015 г. — на 1,2 %.

Таблица 17

**Жилищный фонд Свердловской области\***

Показатель	2012	2013	2014	2015	2016	2016 в % к	
						2012	2015
Общая площадь жилых помещений — всего, тыс. кв. м	102498,9	103542,8	105382,0	107603,2	109202,3	106,5	101,5
в городах и поселках городского типа	84164,8	85166,4	86766,4	88414,3	89463,7	106,3	101,2
в сельской местности	18334,1	18376,4	18615,6	19188,9	19738,6	107,7	102,9

---

\* О состоянии жилищно-коммунального комплекса Свердловской области: информационная записка / Управление Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области и Курганской области. Екатеринбург, 2017. 24 с.



Окончание табл. 17

Показатель	2012	2013	2014	2015	2016	2016 в % к	
						2012	2015
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, кв. м	23,7	24,0	24,4	24,9	25,2	106,3	101,2
в городах и поселках городского типа	23,2	23,4	23,8	24,2	24,4	105,2	101,8
в сельской местности	26,7	26,9	27,4	28,6	29,7	111,2	103,8

В 2016 г., по сравнению с 2012 г. сократилась доля муниципального жилья на 9,0 % и увеличилась доля частного жилья на 9,5 %.

Распределение жилищного фонда по формам собственности составляет:

- частный — 92,2 %;
- муниципальный — 5,0 %;
- государственный — 2,8 %.

С начала *приватизации* (1989 г.) в частную собственность граждан передано 1321,8 тыс. жилых помещений, или 85,5 % жилищного фонда области. По сравнению с 2012 г. темпы приватизации жилья снизились в 2,3 раза, с 2015 г. — в 2 раза.

Средний размер одной приватизированной квартиры в 2016 г. составил 44,3 кв. м, одной приватизированной комнаты — 17,1 кв. м.

В области стал наблюдаться процесс деприватизации. Поскольку собственники жилья поняли, что содержать его они не в состоянии из-за своей низкой платежеспособности. За 2016 г. деприватизировано 26 жилых помещений, что меньше, чем в 2012 г., в 2,5 раза и на 3,7 % меньше уровня 2015 г. Всего с начала приватизации деприватизировано 10,0 тыс. жилых помещений общей площадью 457,0 тыс. кв. м.

Жилищный фонд представлен в основном каменными и кирпичными домами. Их доля составила 35,7 % общей площади жилищного фонда. На панельные и деревянные дома приходилось 25,6 и 17,0 % соответственно.

Таблица 18

**Распределение общей площади жилищного фонда по материалу стен\***

Материалы стен	2012	2013	2014	2015	2016
Всего по области	100	100	100	100	100
в том числе:					
каменные, кирпичные	35,9	35,8	35,7	35,4	35,7
панельные	26,7	26,6	26,1	25,7	25,6
деревянные	18,5	17,8	17,5	17,2	17,0
блочные	12,6	12,9	13,1	13,3	13,8
смешанные	5,0	5,4	5,8	5,6	2,0

Значительную часть жилищного фонда составляли дома, имеющие процент износа свыше 30. Наибольший удельный вес в общей площади жилых помещений (40,8 %) имели жилые дома, построенные в период с 1971 по 1995 г.

Таблица 19

**Распределение жилищного фонда по годам возведения  
(по состоянию на конец 2016 г.)\*\***

Годы возведения	Общая площадь жилых помещений, тыс. кв. м	Число жилых домов (индивидуально-определенных зданий)	Число многоквартирных домов
Всего по области	109200,6	392858	97260
до 1920	2035,5	36398	2996
1921–1945	5185,7	62429	9201

\* О состоянии жилищно-коммунального комплекса Свердловской области: информационная записка / Управление Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области и Курганской области. Екатеринбург, 2017. 24 с.

\*\* Там же.

Окончание табл. 19

Годы возведения	Общая площадь жилых помещений, тыс. кв. м	Число жилых домов (индивидуально-определенных зданий)	Число многоквартирных домов
1946–1970	31998,8	164411	44308
1971–1995	44573,1	61861	34707

Критерием удобства жилья является количество комнат, которые занимает семья.

В Свердловской области последние 5 лет более 68 % всех жилых помещений составляли одно- и двухкомнатные квартиры, на долю трехкомнатных квартир приходилось порядка 26 %, четырехкомнатные квартиры занимали более 5 % от общего числа квартир.

Комфортность жилищ и техническую доступность коммунальных услуг для потребителей обеспечивает *благоустройство жилищного фонда*.

На конец 2016 г. в среднем по области доля комплексно благоустроенного жилья (оборудовано одновременно водопроводом, водоотведением (канализацией), отоплением, горячим водоснабжением, газом или напольными электроплитами) составляла 68,5 % жилищного фонда (в городах и поселках городского типа — 78,7 %, в сельской местности — 22,2 %).

Среди муниципальных образований Свердловской области наиболее низкий уровень благоустройства наблюдался в Махневском муниципальном образовании (1,4 %), муниципальном образовании Красноуфимском округе (1,8 %), городском округе Староуткинске (4,3 %), Каменском городском округе (7,3 %), городском округе Верхотурском (7,4 %), Слободо-Туринском муниципальном районе (11,7 %), Артинском городском округе (11,9 %), городском округе Карпинске (12 %). В Гаринском, Сосьвинском городских округах, Таборинском муниципальном

районе комплексно благоустроенный жилищный фонд вообще отсутствовал. В муниципальном образовании городе Екатеринбурге этот показатель достигает уровня 91,4 %.

Жилищный фонд, расположенный в городах и поселках городского типа, в 1,8 раза превосходит сельский жилищный фонд по уровню благоустройства водопроводом, в 1,9 — отоплением, в 2 — водоотведением (канализацией), в 3 — ваннами (душем), в 3,3 — горячим водоснабжением, в 3,4 раза — по уровню благоустройства напольными электроплитами.

Таблица 20

**Уровень благоустройства жилищного фонда  
(в процентах к общей площади жилых помещений)\***

Вид жил-фонда	Жилищный фонд, оборудованный:						
	водо-про-вод-дом	водоот-ведением (канализацией)	ото-пле-ни-ем	ванна-ми (душ-ем)	газом (се-тевым, сжижен-ным)	горячим водо-снабже-нием	наполь-ными электро-плитами
<b>Весь жилищный фонд</b>							
2012	81,0	79,2	83,1	71,1	60,8	73,3	17,7
2013	81,4	79,6	83,6	71,5	60,2	73,2	18,8
2014	81,6	79,7	83,9	71,6	59,8	73,0	19,5
2015	81,8	79,9	84,5	71,6	59,1	73,2	20,2
2016	80,7	78,8	82,7	72,0	57,1	72,3	21,4
<b>Городской жилищный фонд</b>							
2012	88,3	87,6	91,2	81,1	64,6	83,6	20,6
2013	88,6	87,8	91,5	81,4	64,0	83,6	21,8
2014	88,4	87,5	91,1	81,1	63,2	83,3	22,3
2015	88,5	87,6	91,5	81,2	62,2	83,4	23,2
2016	87,6	86,8	90,3	82,0	60,4	82,7	24,5

\* О состоянии жилищно-коммунального комплекса Свердловской области: информационная записка / Управление Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области и Курганской области. Екатеринбург, 2017. 24 с.

Окончание табл. 20

Вид жилфонда	Жилищный фонд, оборудованный:						
	водо-про-во-дом	водоот-ведением (канализацией)	ото-пле-нием	ванна-ми (душ-шем)	газом (се-тевым, сжижен-ным)	горячим водо-снабжение-нием	наполь-ными электро-плитами
Сельский жилищный фонд							
2012	47,3	40,7	46,2	25,0	43,3	26,0	4,3
2013	48,0	41,6	47,2	25,4	42,4	25,1	5,3
2014	50,0	43,4	50,2	27,2	43,9	25,1	6,2
2015	51,0	44,6	52,2	27,1	44,8	26,0	6,6
2016	49,5	42,9	48,6	27,0	42,4	24,8	7,3

Большой проблемой является ветхое и аварийное жилье в Свердловской области.

На конец 2016 г. *в ветхом* состоянии находилось 1,4 млн кв. м общей площади жилых помещений, что составило 1,2 % от всего жилищного фонда области. За период с 2012 по 2016 гг. ветхий жилищный фонд уменьшился на 8,6 %.

Таблица 21

## Ветхий жилищный фонд\*

Показатель	2012	2013	2014	2015	2016
Общая площадь ветхого жилищного фонда, тыс. кв. м	1490,8	1477,5	1441,9	1392,2	1362,8
Удельный вес ветхого жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда, %	1,5	1,4	1,4	1,3	1,2

Наиболее высокая доля ветхого жилья наблюдалась в Гари-нском (14,6 %), Шалинском (10,2 %), Артемовском (10,0 %) городских округах, городском округе Пелыме (9,3 %), Тавдин-ском (8,9 %), Сосьвинском (8,4 %) городских округах. В мунци-

\* О состоянии жилищно-коммунального комплекса Свердловской обла-сти: информационная записка / Управление Федеральной службы государ-ственной статистики по Свердловской области и Курганской области. Ека-теринбург, 2017. 24 с.

ципальном образовании городе Екатеринбурге 0,6 % жилищного фонда находилось в ветхом состоянии.

Процесс ликвидации непригодного для проживания жилья протекает медленно. В 2016 г. по ветхости выбыло 48,8 тыс. кв. м жилых помещений или 3,6 % от общей площади ветхого жилищного фонда. По сравнению с 2012 г. ветхого жилья снесено больше в 1,4 раза, с 2015 г. — в 4,2 раза.

Восстановление жилищного фонда является одной из важнейших задач реформирования жилищно-коммунального хозяйства. В определенной мере проблема изношенного жилищного фонда решается путем проведения *капитального ремонта*.

В Свердловской области с ноября 2014 г. начала работу долгосрочная программа капитального ремонта многоквартирных жилых домов (МКД). Была создана информационная база, куда вошли паспорта всех многоквартирных жилых домов.

*Паспорт МКД* включает следующие сведения:

- год постройки дома,
- сроки проведения ремонтных работ,
- перечень произведенных работ.

В зависимости от этих данных определена очередность, виды работ и плановые периоды проведения капитального ремонта на 30-летний период. Краткосрочные планы проведения капитального ремонта жилищного фонда утверждаются на трехлетний период.

В 2016 г. капитальный ремонт в многоквартирных жилых домах проводился на территории 70 муниципальных образований Свердловской области.

На основании заявок по краткосрочной программе капитального ремонта на конец 2016 г. 4,7 тыс. многоквартирных жилых домов нуждались в капитальном ремонте. В течение 2016 г. капитальный ремонт проведен в 3,0 тыс. многоквартирных жилых домов. Доля домов, отремонтированных в городах и поселках городского типа, в общем объеме отремонтированных жилых

домов составила 96,7 %. В сельской местности отремонтировано 97 многоквартирных жилых домов, или 3,3 %.

Общая площадь капитально отремонтированных многоквартирных жилых домов в 2016 г. составила 43,8 тыс. кв. м. В квартирах отремонтировано 5,2 тыс. кв. м.

Помимо ремонта квартир, в 2016 г. проводился ремонт фасадов многоквартирных домов. Площадь отремонтированных фасадов составила 1161,5 тыс. кв. м, что больше по сравнению с 2012 г. в 3,5 раза, а по сравнению с 2015 г. — в 4,9 раза.

В 2016 г., по сравнению с 2012 и 2015 г., увеличилась площадь отремонтированных крыш и замененных кровель (в 1,7 и 3,2 раза соответственно).

В течение 2016 г. в 22 муниципальных образованиях области был заменен 181 лифт, из них 81 (44,7 %) — в муниципальном образовании городе Екатеринбурге. Кроме того, в целом по области было отремонтировано 237 единиц лифтового оборудования.

Общие затраты на капитальный ремонт многоквартирных жилых домов в 2016 г. составили 5934,9 млн руб. По сравнению с 2012 г. их объем увеличился в 2,1 раза, с 2015 г. — в 3,7 раза.

В 2017 г. на ремонтно-строительные работы израсходовано 5755,9 млн руб. или 97,0 % от общих затрат на капитальный ремонт. В структуре затрат на ремонтно-строительные работы преобладали затраты на ремонт крыши, а также на ремонт внутридомовых инженерных систем. Их доля составила 35,3 % и 30,6 % соответственно.

Фактические затраты на сданные в эксплуатацию объекты после капитального ремонта в 2016 г. составили 5931,7 млн руб. (в 2012 г. — 2876,3 млн руб., в 2015 г. — 1613,8 млн руб.).

Для состояния жилфонда большую роль играет *жилищное строительство*.

В среднем по области в 2016 г. на 1000 человек населения введено 486,6 кв. м общей площади жилых домов (в 2012 г. — 433,6 кв. м, в 2015 г. — 572,3 кв. м).

В муниципальном образовании городе Екатеринбурге на 1000 человек населения в 2016 г. введено 689,4 кв. м общей площади жилых домов.

За счет всех источников финансирования в 2016 г. построено 30,7 тыс. квартир. В жилых домах преобладали однокомнатные квартиры, их доля составила 47,7 %. На доли двухкомнатных и трехкомнатных квартир приходилось 27,5 и 17,1 % соответственно.

Средний размер квартир в домах, введенных в эксплуатацию, составил 68,7 кв. м общей площади и уменьшился на 7,1 кв. м по сравнению с предыдущим годом.

Число построенных квартир и их средний размер:\*

	2012	2013	2014	2015	2016
Число квартир (без общежитий), единиц	24114	23636	29784	32672	30654
Средний размер квартиры, кв. м	77	74	81	76	69

В общем вводе жилья в 2016 г. 37,0 % приходилось на индивидуальное жилищное строительство. За год было введено 779,0 тыс. кв. м общей площади индивидуальных жилых домов.

Доля жилья, построенного населением, в общем объеме ввода жилья по сравнению с 2012 г. увеличилась на 0,4 %, по сравнению с 2015 г. снизилась на 5,8 %.

В 27 муниципальных образованиях объемы ввода индивидуальных жилых домов превысили уровень предыдущего года.

В 7 муниципальных образованиях темпы строительства жилья составили менее 50 %.

На территории 25 муниципальных образований области ввод жилья осуществлялся только индивидуальными застройщиками.

---

\* О состоянии жилищно-коммунального комплекса Свердловской области: информационная записка / Управление Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области и Курганской области. Екатеринбург, 2017. 24 с.



Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. м общей площади жилых домов квартирного типа (без пристроек, надстроек, встроенных помещений и без индивидуальных жилых домов, построенных населением) в 2016 г. составила 41,9 тыс. руб. По сравнению с 2012 г. она увеличилась на 14,0 %, с 2015 г. — на 0,3 %.

На конец 2016 г. на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях насчитывалось 75,8 тыс. семей (включая одиночек). По сравнению с 2012 г. их число уменьшилось на 3,2 %, с 2015 г. — на 2,6 %.

Из общего числа семей, состоявших на учете, 43,7 % ожидали квартиру 10 лет и более, 9,9 % проживали в общежитиях или коммунальных квартирах, 6,0 % семей проживали в ветхом и аварийном жилфонде.

Среди нуждающихся в жилых помещениях 13,5 тыс. семей являлись социально уязвимыми группами населения, из которых 61,2 % — молодые семьи, 38,5 — многодетные семьи, 0,3 % — инвалиды и участники Великой Отечественной войны.

Большую роль для решения проблемы доступного жилья имеют ЖКУ.

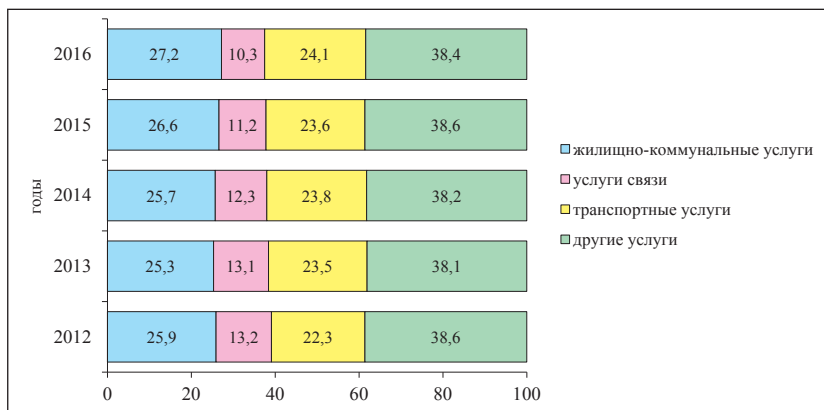


Рис. 7. Структура платных услуг населению  
(в процентах от общего объема платных услуг)

Именно жилищно-коммунальные услуги имели наибольший удельный вес в структуре платных услуг населению. На их долю в 2016 г. приходилось 27,2 %.

**Стоимость жилищно-коммунальных услуг** на человека в месяц за 5 последних лет возросла в 1,5 раза. Наиболее значительно (в 2,0 раза) выросла стоимость жилищных услуг. Стоимость коммунальных услуг увеличилась на 37,3 %.

*Таблица 22*

**Стоимость жилищно-коммунальных услуг на человека в месяц, руб.\***

Показатель	2012	2013	2014	2015	2016
Стоимость жилищно-коммунальных услуг	1351,57	1496,59	1678,23	1949,48	2089,22
В том числе:					
жилищные услуги	353,50	399,75	469,41	685,43	718,85
коммунальные услуги	998,07	1096,84	1208,82	1264,05	1370,37
Фактическое возмещение населением затрат за предоставление жилищно-коммунальных услуг	1246,16	1393,88	1547,26	1765,93	1919,74
В том числе:					
жилищные услуги	332,76	377,33	427,83	605,53	648,79
коммунальные услуги	913,40	1016,55	1119,43	1160,4	1270,95

Жилищно-коммунальная реформа нацелена на бездотационное функционирование предприятий в сфере жилищно-коммунальных услуг.

Уровень возмещения населением затрат за предоставление жилищно-коммунальных услуг в 2016 г. составил 99,8 % от утвержденного, экономически обоснованного тарифа, при этом для квартиросъемщиков, имеющих в собственности более одного объекта недвижимости, установлена оплата жилищно-коммунальных услуг в размере 100 % затрат за предоставлен-

---

\* О состоянии жилищно-коммунального комплекса Свердловской области: информационная записка / Управление Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области и Курганской области. Екатеринбург, 2017. 24 с.

ные услуги. Фактически населением возмещено 92,3 % затрат за предоставленные ему жилищно-коммунальные услуги.

В 2016 г. жителям области было начислено жилищно-коммунальных платежей на сумму 78,8 млрд руб., что в 1,5 раза больше, чем в 2012 г., и на 8,0 % больше, чем в 2015 г. Уровень платежей населения в целом по всем жилищно-коммунальным услугам составил 92,5 % от предъявленных сумм.

По данным выборочного обследования бюджетов домашних хозяйств, **расходы населения на оплату жилищно-коммунальных услуг** в 2016 г. составили 1800,9 руб. на одного члена домохозяйства в месяц и выросли по сравнению с предыдущим годом на 14,2 %.

Таблица 23

**Доля расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг  
в потребительских расходах домашних хозяйств, %\***

Показатель	2012	2013	2014	2015	2016
Расходы на оплату жилищно-коммунальных услуг	8,4	7,9	8,9	10,2	10,9
В том числе: жилья	1,7	1,2	1,4	2,8	3,4
электроэнергии	1,0	0,9	1,2	1,3	1,3
газа	0,3	0,4	0,3	0,4	0,4
центрального отопления	2,3	2,4	2,6	2,3	2,4
воды и других коммунальных услуг	3,1	3,0	3,4	3,4	3,4

До 2013 г. наблюдалась тенденция опережающего роста **тарифов на жилищно-коммунальные услуги** относительно других видов платных услуг и потребительских товаров. В 2014—2016 гг. тарифы на жилищно-коммунальные услуги выросли в меньшей степени, чем потребительские цены и тарифы на товары и услуги.

\* О состоянии жилищно-коммунального комплекса Свердловской области: информационная записка / Управление Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области и Курганской области. Екатеринбург, 2017. 24 с.

---

## 4. Разработка критерия доступности жилья в России

---

Теоретические основы доступности жилья были рассмотрены в работах Родионовой Н. В., Березиной Е. Л., Марваровой И. В., Мустафиной Л. Р., Осипова А. Ю. [1–3, 29, 30].

Вопросы доступности жилья и жилищно-коммунальных услуг в условиях рыночной экономики представлены в работах Леоновой Л. Б., Руткаускас Т. К., Резвова Г. [31–34].

Теоретические и методологические основы управления и необходимость пересмотра подходов управления социально-экономических системах и в сфере строительства представлены в работах Садовского В. Н. [35], Воложаниной О. А. [36], Рыбальского В. И. [37], Давыдова Н. А. [38], Татаркина А. И. [39], Шестаковой В. Е. [40].

Для оценки доступности жилья за рубежом применяются различные социальные индикаторы, о которых мы упоминали в главе 1 (см. табл. 3), в число которых входит и главный — коэффициент доступности жилья.

Главным показателем является коэффициент доступности жилья — Price to Income Ratio. Именно он относится к показателям эффективности выполнения национальных проектов в России, в частности в программе «Жилище», принятой в России еще на 2002–2010 гг. Остальные показатели являются дополнительными.

Mortgage as Percentange of Income (доля ипотечного платежа в доходе семьи) и Loan Affordability Index (коэффициент доступности ипотечного кредита) связаны с ипотечным кредитованием.

Что касается Price to Rent Ratio (валовый рентный мультипликатор) и Gross Rental Yield (ставка капитализации), то эти показатели связаны с арендой жилья. В России эта сфера не развита и не имеет законодательной почвы.

Согласно международной стандартной методике ООН — Хабитат, оценка доступности жилья производится с помощью коэффициента доступности  $k$  и используется для макроэкономического сравнения качества жизни населения. Он рассчитывается как отношение средней (медианной) цены типовой квартиры к совокупному годовому доходу среднего (медианного) домохозяйства и показывает число лет, в течение которого семья может накопить из текущих доходов сумму, необходимую для приобретения квартиры [41–43].

В российской статистике используется такая модификация расчета коэффициента доступности жилья, по которой значение данного показателя дает максимально положительный результат. При расчете значения коэффициента доступности используются средняя рыночная стоимость 1 кв. м жилья, рассчитанная как среднее арифметическое средних цен на первичном и вторичном рынках, и среднедушевые денежные доходы. Источником данных является орган государственной статистики. По российским стандартам, на одного человека должно приходиться не менее 18 кв. м [13], поэтому для средней семьи, состоящей из трех человек, в расчет берется квартира площадью 54 кв. м. Таким образом, формула имеет следующий вид:

$$k = \frac{\overline{PC} \cdot 54}{\overline{Д} \cdot 3 \cdot 12}, \quad (6.1)$$

где  $\overline{PC}$  — средняя рыночная стоимость 1 кв. м, рассчитанная как среднее арифметическое средних цен на первичном и вторичном рынках, руб.; 54 — площадь среднестатистической квартиры, кв. м;  $\overline{Д}$  — среднедушевые денежные доходы в месяц, руб.; 3 — количество человек в семье, чел.; 12 — количество месяцев.

Коэффициент показывает, за сколько лет семья из трех человек может приобрести жилье в собственность при существующем уровне дохода без учета расходов семьи. Иначе говоря, сколько годовых зарплат необходимо семье из трех человек для покупки жилья площадью 54 кв. м. Таким образом, чем ниже этот показатель, тем лучше.

Требования к стандартам обеспеченности населения жильем за рубежом гораздо выше, чем в России: по европейским меркам площадь средней квартиры составляет 90 кв. м. Кроме этого, преимуществом зарубежной статистики является использование не средних значений, а медианных, которые обеспечивают более точный расчет. Использование среднеарифметических показателей, как правило, снижает точность расчетов и не обеспечивает информационную полноту. Оптимальное значение коэффициента доступности жилья — 3–5 лет [44].

Являясь целевым индикатором программы «Жилище», коэффициент доступности входит в официальную отчетность об оценке результативности мероприятий по данной программе (таблица 24).

*Таблица 24*

**Коэффициент доступности жилья в России в 2011–2014 гг.  
(на конец года)\***

Год	Значение индикатора, кол-во лет ожидания приобретения жилья		Уровень выполнения плана, %
	План	Факт	
2011	4,3	4,78	88,8
2012	4,2	5,4	71,4
2013	4,1	3,4	117,1
2014	4,0	4,0	100,0

\* Составлено автором на основе данных Отчета о проведении независимой оценки показателей результативности и эффективности программных мероприятий федеральной целевой программы «Жилище» на 2011–2015 гг., их соответствия целевым индикаторам и показателям за 2014 г. (М., 2015. С. 135).

Как видно из таблицы 24, в 2014 г. коэффициент доступности достиг планового уровня и составил четыре года. Также следует отметить, что в 2013 г. наблюдалось стремительное снижение данного показателя — настолько, что он оказался ниже планового уровня. В 2015 году динамика цен на жилье имела отрицательную тенденцию как на первичном, так и на вторичном рынках, при этом уровень доходов также снижался.

Реальные располагаемые денежные доходы россиян (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в 2015 г. снизились на 4,3 % по сравнению с показателями 2014 г. (рис. 8). Численность безработных в России в 2015 г., по данным Росстата, составила 4,264 млн чел., что на 7,4 % больше, чем в 2014 г. ВВП России в физическом объеме также имеет отрицательные тенденции: снижение произошло на 3,7 % [12].

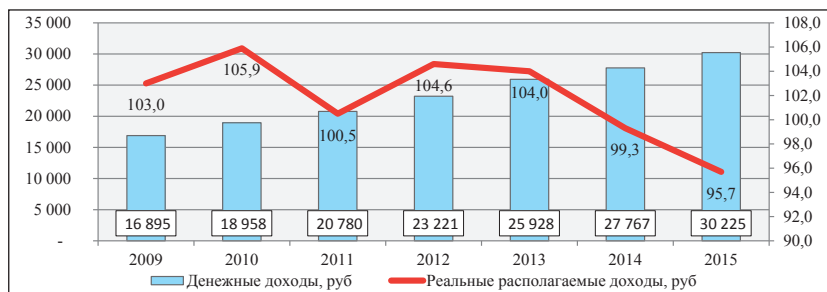


Рис. 8. Денежные доходы и реальные располагаемые доходы населения России за 2009–2015 гг.\*

Таким образом, можно ожидать дальнейшее повышение коэффициента доступности в 2015–2016 гг. Официальной статистики на данный период по коэффициенту пока не существует.

\* Составлено автором на основе данных: Россия в цифрах. 2016 : крат. стат. сб. / под ред. А. Е. Суринова. М. : Росстат, 2016. 543 с.

ет, однако Росстатом были опубликованы необходимые для расчета данные.

Расчет производился в отдельности для каждого региона РФ на основе средних данных о ценах на жилье и доходах населения по региону. Формула (1) предполагает использование среднего значения средней стоимости одного квадратного метра на первичном и вторичном рынках. Росстат приводит данные по средней рыночной цене для каждого рынка в отдельности, а так как доля каждого рынка в общем количестве неизвестна, расчет средней стоимости по обоим рынкам затруднителен. Использование средней арифметической в данном случае не может быть обоснованно ввиду того, что рынок жилья, скорее всего, не поделен на две равные части между первичным и вторичным рынками. В связи с этим расчет производился в отдельности для каждого рынка. Результаты сведены в таблицу (таблица 25).

Таблица 25

**Расчет коэффициента доступности на 2015 г. по российской методике\***

Регион	Средний доход на душу населения, руб./мес.	Средняя стоимость (первичный рынок), тыс. руб./кв. м	Средняя стоимость (вторичный рынок), тыс. руб./кв. м	Коэффициент доступности (первичный рынок), лет	Коэффициент доступности (вторичный рынок), лет
Центральный	38 732	58,5	81,0	2,27	3,14
Северо-Западный	32 435	67,7	54,0	3,13	2,49
Южный	27 025	43,8	52,6	2,43	2,92
Северо-Кавказский	22 839	35,5	37,8	2,33	2,48
Приволжский	26 188	45,9	51,2	2,63	2,93

---

\* Составлено автором на основе данных официального сайта Федеральной службы государственной статистики. Социально-экономическое положение федеральных округов [Электронный ресурс]. URL: [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\\_1140086420641](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140086420641) (дата обращения: 08.06.18).



Окончание табл. 25

Регион	Средний доход на душу населения, руб./мес.	Средняя стоимость (первичный рынок), тыс. руб./кв. м	Средняя стоимость (вторичный рынок), тыс. руб./кв. м	Коэффициент доступности (первичный рынок), лет	Коэффициент доступности (вторичный рынок), лет
Уральский	32 638	53,5	59,6	2,46	2,74
Сибирский	23 336	48,2	49,7	3,10	3,20
Дальневосточный	36 575	64,6	74,1	2,65	3,04
Крымский	16 273	59,7	59,6	5,50	5,49
Российская Федерация	30 225	52,0	57,6	2,58	2,86

Как и предполагалось, коэффициент по РФ снизился до 2,58 лет на первичном рынке и до 2,86 лет на вторичном рынке, т. е. среднее значение по рынку жилья в целом находится в этом диапазоне. Наименьшей доступностью жилья обладают Крымский ФО (5,50 лет на первичном и 5,49 лет на вторичном рынке) и Сибирский ФО (3,10 лет на первичном и 3,20 лет на вторичном рынке). Парадоксальная ситуация в Северо-Западном ФО: вторичное жилье в данном регионе обладает большей доступностью, чем жилье на первичном рынке. На средние показатели, таким образом, повлиял город федерального значения Санкт-Петербург, где средняя стоимость квадратного метра на первичном рынке составляет 92,6 тыс. руб., а на вторичном — 82,4 тыс. руб.

Однако следует учесть, что индекс цен в 2015 г. превысил темп роста доходов населения, поэтому в сущности реальные доходы не выросли, а наоборот, снизились. При этом падение реального располагаемого дохода составило 4,4 %, а падение цен на рынке жилья составило 3,1 % на вторичном рынке и 0,4 % на первичном. То есть, по формуле (1), знаменатель уменьшился на больший процент, чем числитель, что указывает на рост результативного показателя:

$$K_{\text{изм. перв}} = \frac{0,996}{0,956} = 1,0418, \quad (2)$$

$$K_{\text{изм. втор}} = \frac{0,969}{0,956} = 1,0135, \quad (3)$$

где  $K_{\text{изм. перв}}$ ,  $K_{\text{изм. втор}}$  — изменение коэффициента доступности на первичном и вторичном рынках соответственно; 0,996; 0,969 — темпы роста цен на первичном и вторичном рынке соответственно; 0,956 — темп роста реальных располагаемых доходов.

Таким образом, можно сделать вывод, что с учетом инфляции коэффициент доступности на конец 2015 г. вырос на 4,2 % на первичном рынке и на 1,4 % на вторичном рынке по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, и как уже отмечалось, это отрицательная тенденция.

По своей сути коэффициент доступности показывает лишь соотношение между средними ценами на жилье и доходами населения и не учитывает текущие расходы семьи. Для получения наиболее объективных показателей коэффициента доступности необходимо определить размер затрат, которые среднестатистическая семья несет ежемесячно. С учетом расходов формула (1) преобразуется в:

$$k = \frac{\overline{PC} \cdot 54}{(\bar{D} - \bar{P}) \cdot 3 \cdot 12}, \quad (4)$$

где  $\bar{P}$  — величина среднемесячных расходов на душу населения, руб.

Формула (4) теряет смысл, если  $\bar{P} > \bar{D}$ . В этом случае коэффициент доступности будет стремиться к бесконечности.

В различных исследовательских работах, посвященных изучению коэффициента доступности, в качестве индикатора расходов семьи используются либо прожиточный минимум [2, 11], либо потребительские расходы [45]. *Прожиточный минимум* представляет собой стоимостную величину достаточно-

го для обеспечения нормального функционирования организма человека и сохранения его здоровья набора продуктов питания, минимального набора непродовольственных товаров и услуг, необходимых для удовлетворения социальных и культурных потребностей личности. Данная величина устанавливается на уровне государства ежеквартально для каждого отдельного субъекта и по различным категориям населения (трудоспособное население, дети, пенсионеры). То есть это такая сумма денежных средств, которая, по мнению государства, покрывает минимальные затраты на удовлетворение личных потребностей гражданина. *Потребительские расходы*, в свою очередь, являются статистическим показателем, который основывается на реальных затратах населения и превышает величину прожиточного минимума. На 1 января 2016 г. прожиточный минимум в целом по России по всем категориям населения составил 9452 руб. [46], а потребительские расходы — 21598 руб. [47]. То есть потребительские расходы превышают прожиточный минимум в 2,3 раза.

Применение того или иного показателя зависит от того, как изменится структура расходов семьи, если появится новая статья затрат, связанная с приобретением жилья. В связи с этим результатом расчета коэффициента с учетом расходов населения стал диапазон, где минимальному значению соответствует ситуация, когда семья меняет свою структуру расходов и оставляет для текущего потребления средства в размере прожиточного минимума, а максимальному — если семья не меняет структуру потребления и накапливает оставшуюся часть от дохода. Расчет также проводился по каждому региону и для отдельного рынка. Прожиточный минимум устанавливается для каждого субъекта, поэтому результаты были сведены для каждого региона по средней взвешенной, где в качестве веса была использована доля населения, проживающего в конкретном субъекте, в общей численности населения региона. Результаты сведены в таблицу (таблица 26).

Таблица 26

**Расчет коэффициента доступности жилья на 2015 г.  
с учетом средних расходов семьи\***

Регион	Прожиточный минимум, руб./мес.	Потребительские расходы, руб./мес.	Коэффициент доступности (первичный рынок), лет	Коэффициент доступности (вторичный рынок), лет
Российская Федерация	9452	21 598	3,75–9,04	4,16–10,02
Центральный	10 736	28 017	3,14–8,19	4,34–11,34
Северо-Западный	10 423	21 531	4,61–9,31	3,68–7,42
Южный	8 973	21 182	3,64–11,24	4,37–13,50
Северо-Кавказский	8 390	17 336	3,68–9,66	3,92–10,30
Приволжский	8 383	18 408	3,87–8,85	4,31–9,86
Уральский	10 314	23 037	3,60–8,36	4,01–9,32
Сибирский	9 637	15 931	5,27–9,75	5,44–10,07
Дальневосточный	13 600	24 147	4,22–7,80	4,84–8,94
Крымский	9 339	11 382	12,91–18,31	12,89–18,28

Из таблицы 26 видно, что величина потребительских расходов в 2–3 раза увеличивает коэффициент доступности. Россиянину со среднестатистическими доходами и соответствующими расходами потребуется почти 9 лет накопления денежных средств для приобретения жилья на первичном рынке и около 10 лет — на вторичном.

При использовании государственной поддержки для молодых семей (например, материнского капитала) значения коэффициентов могут быть снижены. Известно, что с 01.01.2016 размер материнского капитала составит 475 тыс. руб. Если рассчитать коэффициент доступности жилья в этом случае, то получим следующие значения (таблица 27).

\* Составлено автором на основе данных официального сайта Федеральной службы государственной статистики. Социально-экономическое положение федеральных округов [Электронный ресурс]. URL: [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\\_1140086420641](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140086420641) (дата обращения: 08.06.18).

Таблица 27

**Расчет коэффициента доступности жилья на 2015 г. с учетом средних расходов семьи и материнского капитала (для первичного рынка жилья)\***

Регион	Средний доход на душу населения, руб./мес.	Средняя стоимость (первичный рынок), тыс. руб./кв. м	Прожиточный минимум, руб./мес.	Потребительские расходы, руб./мес.	Коэффициент доступности (первичный рынок), лет
Российская Федерация	30 225	52,0	9 452	21 598	3,12–7,51
Центральный	38 732	58,5	10 736	28 017	2,66–7,42
Северо-Западный	32 435	67,7	10 423	21 531	4,01–8,10
Южный	27 025	43,8	8 973	21 182	2,91–8,99
Северо-Кавказский	22 839	35,5	8 390	17 336	2,77–7,28
Приволжский	26 188	45,9	8 383	18 408	3,13–7,15
Уральский	32 638	53,5	10 314	23 037	3,00–6,98
Сибирский	23 336	48,2	9 637	15 931	4,31–7,98
Дальневосточный	36 575	64,6	13 600	24 147	3,62–6,70
Крымский	16 273	59,7	9 339	11 382	11,01–15,61

В таблице 28 приведем коэффициенты доступности жилья с учетом материнского капитала на вторичном рынке жилья.

Из таблиц 27 и 28 видно, что в расчетах коэффициента доступности как на первичном, так и вторичном рынках жилья при использовании прожиточного минимума жилье является доступным практически во всех федеральных округах, кроме Крымского ФО. При использовании же потребительских расходов коэффициент увеличивается более чем в 2 раза и жилье во всех ФО недоступно для населения.

\* Составлено автором на основе данных официального сайта Федеральной службы государственной статистики. Социально-экономическое положение федеральных округов [Электронный ресурс]. URL: [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\\_1140086420641](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140086420641) (дата обращения: 08.06.18).

Таблица 28

**Расчет коэффициента доступности жилья на 2015 г. с учетом средних расходов семьи и материнского капитала (для вторичного рынка жилья)\***

Регион	Средний доход на душу населения, руб./мес.	Средняя стоимость (вторичный рынок), тыс. руб./кв. м	Прожиточный минимум, руб./мес.	Потребительские расходы, руб./мес.	Коэффициент доступности (вторичный рынок), лет
Российская Федерация	30 225	57,6	9 452	21 598	3,39–7,62
Центральный	38 732	81,0	10 736	28 017	4,34–11,33
Северо-Западный	32 435	54,0	10 423	21 531	3,08–6,22
Южный	27 025	52,6	8 973	21 182	3,64–11,25
Северо-Кавказский	22 839	37,8	8 390	17 336	3,01–7,91
Приволжский	26 188	51,2	8 383	18 408	3,57–8,18
Уральский	32 638	59,6	10 314	23 037	3,41–7,94
Сибирский	23 336	49,7	9 637	15 931	4,48–8,29
Дальневосточный	36 575	74,1	13 600	24 147	4,26–7,88
Крымский	16 273	59,6	9 339	11 382	10,99–15,58

Для расчета коэффициента доступности жилья с учетом материнского капитала формулу (4) следует модифицировать в формулу (5):

$$k = \frac{(\overline{PC} \cdot 54) - M}{(\bar{D} - \bar{P}) \cdot 3 \cdot 12}, \quad (5)$$

где  $M$  — величина материнского капитала, утвержденная государством.

\* Составлено автором на основе данных официального сайта Федеральной службы государственной статистики. Социально-экономическое положение федеральных округов [Электронный ресурс]. URL: [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\\_1140086420641](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140086420641) (дата обращения: 08.06.18).

Естественно, в России, в соответствии с законом «О федеральном бюджете на 2014 г. и плановый период 2015 и 2016 гг.» № 349-ФЗ от 02.12.2013 программа «Жилище», предусмотрена подпрограмма «Жилье молодой семье», которая продолжит существовать до конца 2020 г. Для того чтобы стать участником данной подпрограммы, требуется выполнить слишком много условий и собрать большое количество документов [48].

В качестве расходов, по нашему мнению, более корректно было бы рассматривать не прожиточный минимум, а потребительские расходы. Поскольку, как отмечалось ранее, население должно тратить деньги на питание, одежду, оплату коммунальных платежей. В этом случае коэффициент доступности жилья будет иметь более точные результаты, а главное — реально отражать ситуацию с доступностью жилья в России.

Недостатком модели расчета коэффициента доступности является использование не медианных значений, а среднеарифметических. Распределение доходов населения России ассиметрично, поэтому медианные доходы ниже среднеарифметических (рис. 9).

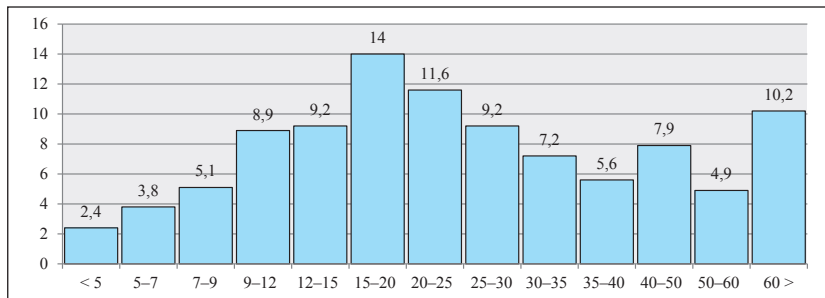


Рис. 9. Распределение среднемесячных душевых доходов в России в 2015 г., тыс. руб.\*

\* Составлено автором на основе данных официального сайта Федеральной службы государственной статистики. [Электронный ресурс]. URL: [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/\(дата\\_обращения: 08.06.18\)](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/(дата_обращения: 08.06.18)).

Чтобы рассчитать медианный доход, необходимо получить одинаковые интервалы среднедушевого дохода, поэтому население было разгруппировано по следующим интервалам.

Распределение среднемесячных душевых доходов в России в 2015 году по одинаковым интервалам [15]:

Интервал, руб.	0–20000	20000–40000	40000–60000	Более 60000
Доля населения, %	43,4	33,6	12,8	10,2

Расчет медианы был произведен по следующей формуле:

$$Me = x_0 + i \frac{\frac{1}{2} \sum f - S_{Me-1}}{fMe}, \quad (6)$$

где  $x_0$  — нижняя граница медианного интервала;  $i$  — величина медианного интервала;  $\sum f$  — сумма всех частот;  $S_{Me-1}$  — сумма наблюдений, накопленная до медианного интервала;  $fMe$  — частота медианного интервала.

Таким образом, медианное значение составило:

$$Me = 20000 + 20000 \frac{\frac{1}{2} \cdot 100 - 43,4}{33,6} = 23929 \text{ руб.}$$

По данным Росстата, среднедушевые расходы составили 30225 рублей, что на 26 % больше медианного значения. Рассчитать медианное значение для средней стоимости одного квадратного метра не было возможности из-за недоступности данных: Росстат не предоставляет информацию по распределению цен на недвижимое имущество. При использовании медианного дохода и прожиточного минимума коэффициент доступности в целом по стране для первичного рынка составил 5,39 лет, а для вторичного 5,97 лет.

Распределение среднедушевых денежных доходов позволяет оценить изменение коэффициента доступности по группам



населения, а также долю населения, для которой жилье наиболее доступно. Для большей детализации анализа использовались данные о классах квартир и их стоимости (таблица 29).

Таблица 29

**Средняя цена квадратного метра по классам квартир в России в 2015 г.\***

Класс квартиры	Первичный рынок, руб.	Вторичный рынок, руб.
Квартиры низкого качества	—	49 769
Квартиры среднего качества ( типовые)	51 370	51 574
Квартиры улучшенного качества	49 266	60 347
Элитные квартиры	87 019	85 084

Для расчета использовалась формула (4), в качестве расходов был взят показатель «прожиточный минимум». В каждом интервале использовалось среднее значение среднедушевого дохода как среднее арифметическое между минимальным и максимальным значениями данного интервала. Расчет производился отдельно для первичного и вторичного рынка. Результаты сведены в таблицы (таблица 30, 31).

Таблица 30

**Изменение коэффициента доступности по группам населения на первичном рынке\*\***

Среднедушевые доходы, руб.	Доля населения, %	Среднее значение в интервале, руб.	Коэффициент по классам квартир, лет		
			среднего качества ( типовые)	улучшенного качества	элитные
до 5000,0	2,4	2 500	—	—	—
5000—7000	3,8	6 000	—	—	—
7000—9000	5,1	8 000	—	—	—

\* Составлено автором на основе данных официального сайта Федеральной службы государственной статистики [15].

\*\* Там же.

Окончание табл. 30

Среднедуше- вые доходы, руб.	Доля на- селе- ния, %	Среднее значение в интерва- ле, руб.	Коэффициент по классам квартир, лет		
			среднего ка- чества (ти- повые)	улучшен- ного каче- ства	элит- ные
9 000—12 000	8,9	10 500	73,53	70,51	124,55
12 000—15 000	9,2	13 500	19,04	18,26	32,25
15 000—20 000	14	17 500	9,57	9,18	16,22
20 000—25 000	11,6	22 500	5,91	5,66	10,00
25 000—30 000	9,2	27 500	4,27	4,09	7,23
30 000—35 000	7,2	32 500	3,34	3,21	5,66
35 000—40 000	5,6	37 500	2,75	2,63	4,65
40 000—50 000	7,9	45 500	2,14	2,05	3,62
50 000—60 000	4,9	55 000	1,69	1,62	2,87
свыше 60 000	10,2	65 000	1,39	1,33	2,35

Таблица 31

**Изменение коэффициента доступности по группам населения  
на вторичном рынке\***

Среднедуше- вые доходы, руб.	Доля на- селе- ния, %	Среднее значение в интерва- ле, руб.	Коэффициент по классам квартир, лет			
			низко- го ка- чества	средне- го ка- чества (типо- вые)	улуч- шенно- го ка- чества	элит- ные
до 5 000,0	2,4	2 500	—	—	—	—
5 000—7 000	3,8	6 000	—	—	—	—
7 000—9 000	5,1	8 000	—	—	—	—
9 000—12 000	8,9	10 500	71,23	73,82	86,37	121,78
12 000—15 000	9,2	13 500	18,44	19,11	22,36	31,53
15 000—20 000	14	17 500	9,28	9,61	11,25	15,86
20 000—25 000	11,6	22 500	5,72	5,93	6,94	9,78

\* Составлено автором на основе данных официального сайта Федераль-  
ной службы государственной статистики [15].

Окончание табл. 31

Среднедуше- вые доходы, руб.	Доля на- селе- ния, %	Среднее значение в интерва- ле, руб.	Коэффициент по классам квартир, лет			
			низко- го ка- чества	средне- го ка- чества (типо- вые)	улуч- шенно- го ка- чества	элит- ные
25 000—30 000	9,2	27 500	4,14	4,29	5,02	7,07
30 000—35 000	7,2	32 500	3,24	3,36	3,93	5,54
35 000—40 000	5,6	37 500	2,66	2,76	3,23	4,55
40 000—50 000	7,9	45 500	2,07	2,15	2,51	3,54
50 000—60 000	4,9	55 000	1,64	1,70	1,99	2,80
свыше 60 000	10,2	65 000	1,34	1,39	1,63	2,30

Из приведенных расчетов можно сделать вывод, что для 45 % населения требуется менее пяти лет накопления средств для приобретения жилья среднего и улучшенного качества на первичном рынке. Накопить средства за пять лет для приобрете- ния жилья элитного класса на том же рынке смогут 28,6 % на- селения.

На вторичном рынке 45 % населения смогут накопить ме- нее чем через пять лет на квартиру низкого и среднего каче- ства, улучшенного качества смогут приобрести 35,8 % насе- ления, элитного качества — 28,6 %.

То есть чтобы семье, состоящей из трех человек, накопить на квартиру низкого или среднего качества за пять лет, сред- недушевой доход не должен быть ниже 25000 руб. в месяц. Для повышенного и элитного качества среднедушевой доход дол- жен превышать 35000 руб. в месяц.

Для населения с доходом ниже 9000 руб. покупка жилья при заданных условиях невозможна, поскольку ежемесячные рас- ходы в виде прожиточного минимума превышают среднеду- шевой доход. Доля такого населения составляет 11,3 %, или 16,5 млн чел.

В таблицу 32 сведем все данные по расчету коэффициента доступности жилья, используемые в мировой и российской практике, а также по авторской методике.

Таблица 32

**Расчет коэффициента доступности жилья по существующим  
и предложенным автором методикам**

	Расчет коэффициента доступности жилья	Способ приобрете- ния кварти- ры в собствен- ность
В суще- ствующих государ- ственных програм- мах	$k = \frac{\overline{PC} \cdot 54}{\overline{D} \cdot 3 \cdot 12}, \quad (1)$ <p>где <math>\overline{PC}</math> — средняя рыночная стоимость 1 кв. м, рассчитанная как среднее арифметическое средних цен на первичном и вторичном рынках, руб.; 54 — площадь среднестатистической квартиры, кв. м; <math>\overline{D}</math> — среднедушевые денежные доходы в месяц, руб.; 3 — количество человек в семье, чел.; 12 — количество месяцев</p>	Ипотечное кре- дитование при ставке 7,5–12 %
Зарубеж- ная прак- тика	$k = \frac{\overline{PC} \cdot 90}{\overline{D} \cdot 3 \cdot 12}$	Ипотечное кре- дитование при ставке 2–3 %
Предлага- емые авто- ром фор- мулы для расчета	$k = \frac{\overline{PC} \cdot 54}{(\overline{D} - \overline{P}) \cdot 3 \cdot 12},$ <p>где <math>\overline{P}</math> — величина среднемесячных рас- ходов на платные услуги населению, руб.</p>	Фонд накопле- ния для строи- тельства и со- держания доступного жи- лья
	$\frac{(\overline{PC} \cdot 54) - M}{(\overline{D} - \overline{P}) \cdot 3 \cdot 12},$ <p>где M — величина материнского капита- ла, утвержденная государством</p>	
	$k = \frac{\overline{PC} \cdot P}{(3 - \overline{K}) \cdot n \cdot 12},$ <p>где P — площадь среднестатистиче- ской квартиры, кв. м; <math>\overline{K}</math> — размер опла- ты за ЖКУ в месяц; n — количество че- ловек работающих человек в семье, чел. (в расчетах принимали равным 2)</p>	

Окончание табл. 32

	Расчет коэффициента доступности жилья	Способ приобретения квартиры в собственность
Предлагаемые автором формулы для расчета	$k = \frac{\overline{PC} \cdot P}{(MЗ - \overline{K}) \cdot n \cdot 12},$ <p>где <math>P</math> — площадь среднестатистической квартиры, кв. м; <math>MЗ</math> — медианная заработная плата в месяц, тыс. руб.; <math>\overline{K}</math> — оплата за ЖКУ в месяц, тыс. руб.; <math>n</math> — количество человек работающих человек в семье, чел. (в расчетах принимали равным 2); 12 — количество месяцев</p>	Фонд накопления для строительства и содержания доступного жилья

В таблице 33 приведены расчеты коэффициента доступности жилья.

Таблица 33

**Коэффициент доступности жилья в России, рассчитанный по авторской методике и скорректированный для определения объемов строительства по новым государственным программам (2016)**

Показатель	Значения показателя						
Стоимость 1 кв. м., тыс. руб.	35	45	55	65	75	85	95
Коэффициент доступности жилья по существующей методике (для квартиры площадью 54 кв. м) (формула (1))	1,71	2,20	2,68	3,17	3,66	4,15	4,64
Коэффициент доступности жилья (для квартиры площадью 90 кв. м) по зарубежной методике (формула (2))	2,85	3,66	4,47	5,29	6,10	6,91	7,73
Коэффициент доступности жилья по авторской методике (для квартиры площадью 54 кв. м) (формула (3))	2,35	3,02	3,69	4,36	5,03	5,70	6,37

Окончание табл. 33

Показатель	Значения показателя						
Коэффициент доступности жилья по авторской методике, скорректированной на величину расходов на платные услуги (для квартиры площадью 54 кв. м) (формула (4))	1,79	2,46	3,13	3,80	4,47	5,14	5,81
Коэффициент доступности жилья по авторской методике, скорректированной на материнский капитал для молодых семей (для квартиры площадью 54 кв. м) (формула (5))	2,78	3,57	4,36	5,16	5,95	6,74	7,53
Коэффициент доступности жилья по авторской методике, скорректированной на оплату ЖКУ и количество работающих в семье и медианную заработную плату (для квартиры площадью 54 кв. м) (формула (6))	6,65	8,55	10,45	12,36	14,26	16,16	18,06

Таким образом, можно сделать следующие выводы:

1. Среди основных критериев, определяющих доступность жилья в России, следует использовать коэффициент доступности жилья — официальный показатель эффективности реализации приоритетных проектов, признанный в РФ.
2. Однако он должен отражать не максимальный положительный результат, как принято в Росстате, наиболее реальную картину в сфере доступного жилья в России.
3. Для корректировки и уточнения коэффициента доступности жилья предлагается использовать не среднеарифметические, а медианные доходы населения.
4. В расчетах при учете в коэффициенте текущих расходов семьи предлагаем использовать не показатели прожиточного

минимума, а *показатели потребительских расходов*, поскольку именно они отражают фактические издержки, необходимые семье для жизни. Коэффициент доступности увеличивается при этом в 2–3 раза. А следовательно, жилье будет еще менее доступным.

5. В связи с тем что в основном среди нуждающихся в улучшения жилищных условий большую долю занимают молодые семьи, для корректировки расчета коэффициента доступности можно ввести величину материнского капитала, благодаря которой общая стоимость квартиры снизится, и соответственно, это благоприятно скажется на коэффициенте доступности.

Таким образом, описанные выше способы расчета коэффициента доступности позволяют оценить, за сколько лет граждане России могут накопить собственные денежные средства для приобретения жилья. Полученные результаты показывают, что для половины населения страны возможно накопление денежных средств на приобретение жилья по рыночным ценам в среднесрочной перспективе — за 3–5 лет. Проблема в том, что не всегда есть возможность накопления у граждан, особенно в текущий момент времени, когда проценты по депозитам в банках находятся ниже уровня инфляции. В то же время для другой половины населения накопить собственные средства в разумный срок не представляется возможным из-за низкого уровня доходов. Именно на таких граждан должно быть рассчитано жилье социального формата, которого в России сейчас недостаточно.

---

## 5. Усиление государственного контроля при управлении ЕЖКСК

---

**Д**оступное жилье — это основа социально-экономической политики государства. Без решения данного вопроса качество жизни населения в стране не будет повышаться.

В связи с этим возникает *необходимость формирования рынка доступного и комфортного жилья, который бы контролировался на государственном уровне.*

Единой общепринятой шкалы определения уровня комфорта конкретно взятого жилья в России не существует. Комфортные условия определяются такими факторами, как наличие элементов социальной и инженерной инфраструктуры, наличие территории для отдыха и озеленения, условия пребывания детей, транспортная доступность [1].

Главным фактором доступности и комфортности жилья, как уже отмечалось ранее, является его **цена**. Однако, используя термин «доступность», следует иметь в виду не только возможность приобретения жилья в собственность, которая зависит от уровня платежеспособности населения, но и последующее содержание данного жилья, куда входят текущие (эксплуатационные) затраты: предупредительный ремонт, оплата коммунальных услуг, налог на недвижимое имущество.

Как уже упоминалось ранее, государство пытается расширить ассортимент доступного жилья и жилья экономического класса. Цена такого жилья должна быть не более 80 % от средней рыночной цены на аналогичное жилье и не превышать 35 тыс. руб. за кв. м. По заявлению председателя Правительства РФ, основными источниками финансирования должны



стать средства застройщиков и денежные средства граждан, которые будут приобретать жилье с использованием ипотечного кредитования. *Государство окажет поддержку по строительству инженерной инфраструктуры в размере 4 тыс. руб. на 1 кв. м программного жилья.* Для реализации программы субъектам РФ предлагается использовать земельные участки, находящиеся в собственности или аренде у застройщиков или находящиеся в государственной и муниципальной собственности, а также земельные участки фонда РЖС [49].

Однако государственная программа ЖРС в 2015 г. была реализована лишь на 5,77 %. Объем ввода жилья составил 288 376 кв. м [9] (против 5 млн кв. м, заявленных в программе).

В настоящее время, в связи с общей экономической ситуацией в стране, государственные программы в сфере строительства доступного жилья требуют корректировки. Покупательская способность населения снизилась, цены возросли, а застройщики не хотят терпеть убытки [5].

Несмотря на сложную экономическую обстановку, рыночные отношения, безусловно, проникли как в жилищную сферу, так и сферу ЖКУ. Население России, несмотря ни на что, исходя из своего менталитета, холодного климата и исторического опыта, предпочитает приобретать жилье в собственность. В результате приватизации на рынке жилья в России доля частного жилищного фонда за период реформ увеличилась до 87,2 %. Доля государственного же жилищного фонда сократилась в разы (рис. 10).

Как уже отмечалось ранее, по российским стандартам на одного человека должно приходиться не менее 18 кв. м [13], поэтому для средней семьи, состоящей из трех человек, в расчет коэффициента доступности берется квартира площадью 54 кв. м.

Автор предлагает для расчета коэффициента доступности жилья, исходя из основного понятия «доступное жилье», откорректировать основную формулу (1), которую применяют при формировании государственных программ по строитель-

ству доступного жилья, и преобразовать ее в формулу (8), которая позволит получить более реальные, а не максимально возможные результаты. Понятно, что применение новой формулы потребует корректировки государственной программы по обеспечению населения РФ доступным жильем.

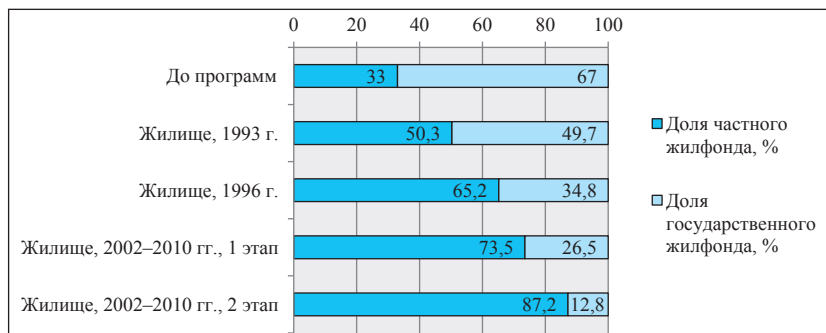


Рис. 10. Динамика изменения структуры жилищного фонда России по формам собственности по итогам программ «Жилище»

В таблице 34 приведены расчеты коэффициента доступности жилья, рассчитанные по предложенной формуле:

$$k = \frac{\overline{PC} \cdot P}{(\overline{3} - \overline{K}) \cdot n \cdot 12}, \quad (8)$$

где  $\overline{PC}$  — рыночная стоимость 1 кв. м, тыс. руб.;  $P$  — площадь среднестатистической квартиры, кв. м;  $\overline{3}$  — средняя заработная плата в месяц, тыс. руб.;  $\overline{K}$  — оплата за ЖКУ в месяц, тыс. руб.;  $n$  — количество работающих человек в семье, чел. (в расчетах принимали равным 2); 12 — количество месяцев.

Из таблицы 34 видно, что семья, в составе которой двое работающих, может приобрести жилье в собственность при заработной плате от 30 тыс. руб. При этом площадь квартиры должна составлять 54 кв. м.

Таблица 34

**Коэффициент доступности жилья в России,  
скорректированный для определения объемов строительства  
по новым государственным программам**

Показатель	Значения показателя				
Стоимость 1 кв. м, тыс. руб.	35	45	55	65	75
Заработная плата, тыс. руб. в месяц	20	30	40	50	60
Оплата за ЖКУ, тыс. руб. в месяц	6	7	8	9	10
Коэффициент доступности жилья (для квартиры площадью 54 кв. м)	5,63	4,40	3,87	3,57	3,38
Коэффициент доступности жилья (для квартиры площадью 90 кв. м)	9,38	7,34	6,45	5,95	5,63

Чтобы приобрести квартиру площадью 90 кв. м (в соответствии с зарубежными стандартами), такой же семье с заработной платой в 30 тыс. руб. понадобится уже более 7 лет.

То есть в России необходимо, прежде всего строить доступное жилье с рыночной стоимостью не менее 45 тыс. руб. за 1 кв. м, а не 35 тыс. руб., как было указано в ранее существующих программах. При этом в семье должно быть не менее двух работающих с заработной платой не менее 30 тыс. руб.

Таким образом, в основу социально-экономической политики государства в России для решения жилищного вопроса должны лечь следующие принципы:

1. Необходимо продолжить строительство жилья эконом-класса для социально незащищенных слоев населения.

2. Доступное жилье должно иметь рыночную стоимость не менее 45 тыс. руб. за 1 кв. м.

3. Нужно определить реальные критерии доступности жилья в России для формирования и корректировки существующих государственных программ, касающихся строительства доступного жилья для граждан РФ. Расчет коэффициента доступности при этом необходимо производить по методике, предложенной автором.

4. Источниками финансирования новых государственных программ должны стать не только средства бюджета, застройщиков и граждан, но и средства предложенного автором Фонда накоплений.

В этих условиях необходимо усиливать государственное управление и контроль на всех уровнях власти в сфере строительства доступного жилья и сфере ЖКХ по предложенной схеме (рис. 11).

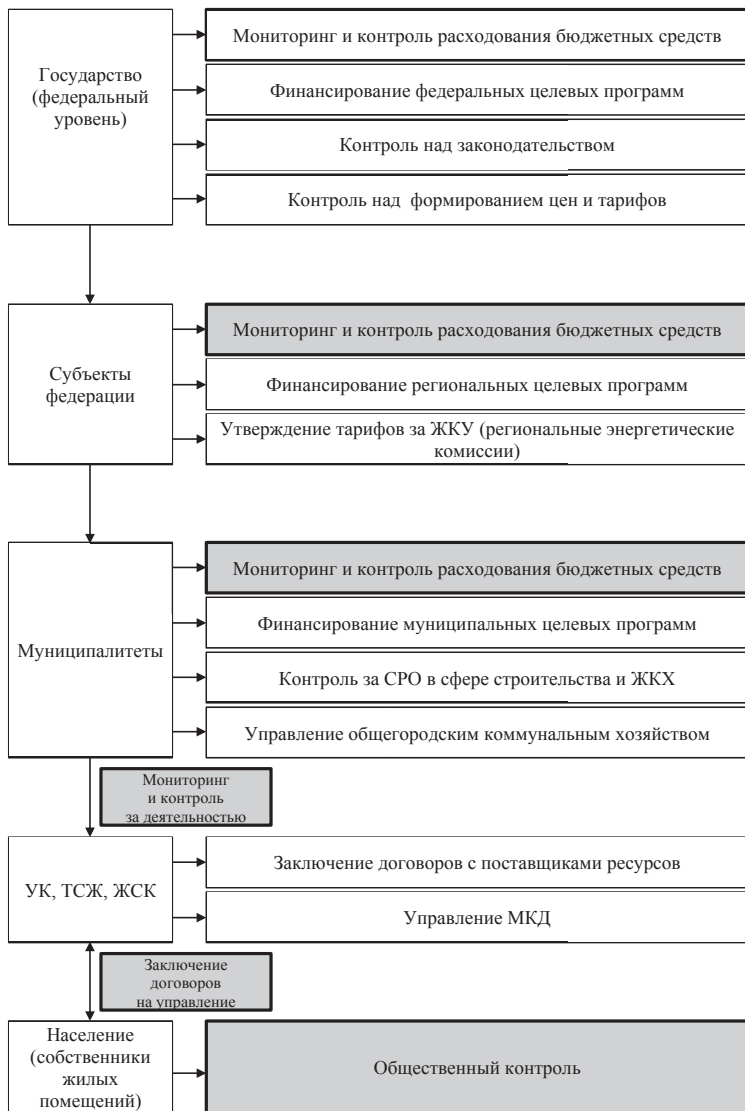


Рис. 11. Государственное управление и мониторинг в сфере строительства и ЖКХ

---

## Библиография

---

1. Марварова И. В. Жилье в социальном формате // Архитектон: известия вузов. 2010. № 30.
2. Мустафина Л. Р. Определение доступности жилья для населения: методические аспекты // Проблемы современной экономики. 2014. № 1 (49). С. 185–188.
3. Осипов А. Ю. Проблемы доступности жилья в России // Российское предпринимательство. 2012. № 8 (206). С. 112–115.
4. Родионова Н. В. Разработка инновационных подходов к управлению в жилищной сфере : монография. М. : Изд-во «Проспект», 2015.
5. Restate.ru. Доступное жилье [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.restate.ru/tag/dostupnoe/> (дата обращения: 21.03.2018).
6. Рогожина Н. Н. Международный опыт развития арендного жилищного фонда // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2013. № 8 (143). С. 72–82.
7. Биндиченко Е. В. Национальный жилищно-коммунальный комплекс России: проблемы и перспективы // Вестник УГУЭС: Наука, образование, экономика. Серия: Экономика. 2015. № 1 (11). С. 61–66.
8. Indriksons.ru. Аналитика: Страны Европы объединятся для борьбы с «пузырем» на рынке недвижимости [Электронный ресурс]. Режим доступа: [http://www.indriksons.ru/medi-alibrary/analytics/analitika\\_strany\\_evropy\\_obedinyatsya\\_dlya\\_borby\\_s\\_puzyrem\\_na\\_rynke\\_nedvizhimosti/](http://www.indriksons.ru/medi-alibrary/analytics/analitika_strany_evropy_obedinyatsya_dlya_borby_s_puzyrem_na_rynke_nedvizhimosti/) (дата обращения: 21.03.2018).
9. Официальный сайт программы «Жилье для российской семьи» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://программа-жрс.рф> (дата обращения: 21.03.2018).

10. База данных Numbeo [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.numbeo.com/cost-of-living/> (дата обращения: 21.03.2018).
11. Стерник Г. М., Апальков А. А. Развитие методики оценки доступности жилья для населения // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 2. С. 59–71.
12. Гдеэтотдом.ру. Новости рынка. Обеспеченность жильем в России достигла 24 кв. м на человека [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.gdeetotdom.ru/news/2038763-2016-04-01-obespechennost-zhilem-v-rossii-dostiglo-24-kv-m-na-cheloveka/> (дата обращения: 21.03.2018).
13. Постановление Правительства РФ от 21.03.2006 № 153 «О некоторых вопросах реализации подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» Федеральной целевой программы «Жилище» на 2015–2020 годы» (ред. от 23.09.2015). М., 2006.
14. Официальный сайт Минстроя России. Капитальный ремонт в многоквартирных домах [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.minstroyrf.ru/trades/zhilishno-kommunalnoe-hozyajstvo/455/> (дата обращения: 21.03.2018).
15. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. Социально-экономическое положение федеральных округов [Электронный ресурс]. Режим доступа: [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rossstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\\_1140086420641](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rossstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140086420641) (дата обращения: 21.03.2018).
16. Российский статистический ежегодник — 2015: стат. сб. / под ред. А. Е. Суринова. М. : Росстат, 2015. С. 728.
17. Федеральный закон от 29.02.2016 № 33-ФЗ «О внесении изменения в статью 2 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (ред. 29.12.2015). М., 2006.

18. Российская газета. Федеральный выпуск № 6911 (43). От 29.02.2016. Жилье-мое! [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://rg.ru/2016/02/29/srok-besplatnoj-privatizacii-kvartir-prodlili-do-marta-2017-goda.html> (дата обращения: 21.03.2018).
19. РИА Недвижимость. Жилье в России арендуют в 2–4 раза реже, чем в США и Европе [Электронный ресурс]. Режим доступа: [http://riarealty.ru/affordabletrends\\_analysis/20130320/399955909.html](http://riarealty.ru/affordabletrends_analysis/20130320/399955909.html) (дата обращения: 21.03.2018).
20. Ли Куан Ю. Сингапурская история: 1965–2000 гг.: из третьего мира — в первый / Моск. гос. ин-т междунар. отношений (ун-т) МИД России. 2-е изд., стереот. М. : МГИМО-Университет, 2010. 657 с.
21. Архив выпусков Российской газеты [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.rg.ru> (дата обращения: 21.03.2018).
22. Литвинова С. А. Ипотечное кредитование : учебное пособие / М. ; Берлин : Директ-Медиа, 2015. с. 59.
23. Социальное неравенство в России [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://ruxpert.ru> (дата обращения: 21.03.2018).
24. БРИКС. Совместная статистическая публикация. 2015; Бразилия, Россия, Индия, Китай, ЮАР / Росстат. М. : ИИЦ «Статистика России», 2015. 235 с.
25. Исследование Allianz: Материальное благосостояние в странах мира в 2015 году [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://gtmarket.ru/news/2015/10/01/7247> (дата обращения: 21.03.2018).
26. Индекс Джини по странам в Книге Фактов ЦРУ [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.cia.gov/library/publications/the-world-factbook/rankorder/2172rank.html> (дата обращения: 21.03.2018).
27. Расчет богатства домохозяйств России [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://gloriaputina.livejournal.com/299997.html> (дата обращения: 21.03.2018).



28. О состоянии жилищно-коммунального комплекса Свердловской области: информационная записка / Управление Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области и Курганской области. Екатеринбург, 2017. 24 с.
29. Родионова Н. В. Разработка инновационных подходов к управлению в жилищной сфере: монография. М. : Изд-во «Проспект», 2015.
30. Березина Е. Л. Эволюция жилищного вопроса в России и за рубежом // Вестник Челябинского государственного университета. 2013. № 33 (324). С. 112–117.
31. Леонова Л. Б. Создание единого строительно-жилищно-коммунального комплекса — объективная необходимость экономической безопасности России // Материалы VIII Международной научно-практической конференции «Государство и бизнес. Основные проблемы экономики» (СПб, 20–22 апреля 2016 г.) 2016. Т. 3. С. 52–57.
32. Руткаускас Т. К. Формирование и развитие рыночных отношений в ЖКХ: теория, методология и практика. Екатеринбург : Изд-во ГОУ ВПО «Рос. гос. проф.-пед. университет», 2006. 419 с.
32. Леонова Л. Б. Концептуальные и методологические основы управления экономико-социальными системами для реализации кластерной политики в отрасли ЖКХ // Электронный журнал «Современные исследования социальных проблем. 2015. № 6. С. 562–583.
34. Резвов Г. Современное состояние ЖКХ — трагедия российских собственников. «Энергетика и ЖКХ Урала» Ноябрь, 2014 с 56–58.
35. Садовский В. Н. Основы общей теории систем. М. : Наука, 1974.
36. Воложанина О. А., Воложанин В. В. Обзор оснований экономической теории: к необходимости смены парадигмы // Строительный комплекс: экономика, управление и инвестиции. Челябинск, 2006. С. 132–138.

37. Рыбальский В. И. Автоматизированные системы управления строительством. Киев : Вища школа, 1974. 480 с.
38. Давыдов А. А. Системный подход в социологии: законы социальных систем. 2008.
39. Татаркин А. И., Татаркин Д. А. Теоретико-методологическая база саморазвития социально-экономических систем // Саморазвивающиеся социально-экономические системы: теория, методология, прогнозные оценки: в 2 т. Т. 1. Теория и методология формирования саморазвивающихся социально-экономических систем / РАН, Урал. отд-ние; под общ. ред. А. И. Татаркина. М. : Экономика; Екатеринбург : УрОРАН, 2011.
40. Шестакова Е. В.. Микроуровень самоорганизации социально-экономических систем [Электронный ресурс]. Вестник СамГУ. 2012. № 7. Режим доступа: [http://vestnik-old.samsu.ru/articles/98\\_25.pdf](http://vestnik-old.samsu.ru/articles/98_25.pdf) (дата обращения: 21.03.18).
41. Barker K. Review of Housing Supply. Final report: Recommendations. London : HMSO, 2004.
42. Green R., Malpezzi S. Primer on U. S. Housing market and housing policy, The Urban Institute Press. Washington D. C., 2003.
43. Hancock, K. E. “Can pay? Wont pay?” or Economic Principles of “Affordability” // Urban Studies. 1993. Vol. 30. No. 1. Pp. 127—145.
44. Постановление Правительства РФ от 27.06.1996 года № 753 «О федеральной целевой программе «Свой дом» (с изм. от 27.08.1999). М., 1998.
45. Туртушов В. В. Расчет коэффициента доступности жилья для регионов России и факторы, влияющие на него // Вестник Чувашского университета. 2013. № 1. С. 335—338
46. Постановление Правительства РФ от 10.03.2016 № 178 «Об установлении величины прожиточного минимума населения и по основным социально-демографическим группам населения в целом по РФ за 4 квартал 2015 г.». М., 2016.

47. Россия в цифрах. 2016. крат. сб. стат. / под ред. А. Е. Суринова. М. : Росстат, 2016. 543 с.
48. Программа «Доступное жилье молодой семье» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://programma-molodaja-semja.ru/> (дата обращения: 21.03.18).
49. Официальный сайт Правительства России. О программе «Жилье для российской семьи» [Электронный ресурс]. Режим доступа.: <http://government.ru/news/11176/> (дата обращения: 21.03.18).

*Научное издание*

**Леонова** Лейла Борисовна

**МЕТОДОЛОГИЯ  
УПРАВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВОМ  
ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ И ЖКУ**

Редактор В. О. Микрюкова

Верстка О. П. Мазянина

Компьютерный набор Л. Б. Леоновой

Подписано в печать 05.09.2018. Формат 60×84/16.

Усл. печ. л. 5,36. Уч. изд. 3,8 л. Гарнитура Newton.

Бумага офсетная. Тираж 100 экз. Заказ № 158

Отпечатано в соответствии с качеством  
предоставленного оригинал-макета  
в типографии УрГУПС

620034, г. Екатеринбург, ул. Колмогорова, 66